

Codice DB0710

D.D. 29 ottobre 2014, n. 599

Comune di AURANO (VCO). Mut. temp. di dest.ne d'uso, con conc.ne amm.va e costituz. di servitu'/dir. sup. per anni 30 ev.te rinnovabile, alla Soc. Le Terre Alte, di porz. di compl. mq. 5.776,00 di t.ni com.li di u.c., per realizz. impianto a fune con teleferica senza cabina denominato "Volo della Valgrande" e usi accessori. Regolarizz. ex Strada Militare di uso pubblico per mantenimento della stessa. Autorizzazione.

Vista l'istanza del 07.10.2014, trasmessa con nota prot. n. 638 del 08.10.2014 con cui il Sindaco del Comune di AURANO (VCO), in esecuzione delle Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 10 del 19.06.2013 e n. 26 del 02.09.2014, esecutive ai sensi di legge, chiede l'autorizzazione al mutamento temporaneo di destinazione d'uso, con concessione amministrativa e relativa costituzione di servitù aerea (cavo teleferica) nonché di diritto di superficie (per opere stabilmente ancorate al suolo) per anni 30 (trenta), a favore della costituenda Soc. Le Terre Alte, di porzioni di complessivi mq. 5.776,00 dei terreni comunali gravati da uso civico distinti al NCT - Fg. 12 - mapp. 28 (parte di mq. 660) - 29 (parte di mq. 174) - 57 (parte di mq. 144) - 63 (parte di mq. 852), Fg. 17 - mapp. 165 (parte di mq. 92), Fg. 23 - mapp. 343 (parte di mq. 52) - 344 (parte di mq. 70), Fg. 25 - mapp. 29 (parte di mq. 104) - 80 (parte di mq. 84) - 90 (parte di mq. 376) e Fg. 32 - mapp. 1 (parte di mq. 28) - 91 (parte di mq. 620) - 92 (parte di mq. 228) - 93 (parte di mq. 305) - 94 (parte di mq. 680) - 95 (parte di mq. 530) - 98 (parte di mq. 395) - 103 (parte di mq. 48) - 104 (parte di mq. 45) - 105 (parte di mq. 87) - 106 (parte di mq. 42) e 109 (parte di mq. 160), per consentire la realizzazione di un impianto a fune turistico-ricreativo con teleferica senza cabina, denominato "Volo della Valgrande" e i relativi usi accessori. Con la medesima istanza si richiede altresì la regolarizzazione, per l'occupazione pregressa e il mutamento d'uso di aree di Civico Demanio per complessivi mq. 7.700,00 (NCT Fg. 12 - mapp. 28 parte e 76 parte) per il mantenimento di una strada montana di uso pubblico esistente, denominata "Strada Militare Luigi Cadorna", che di fatto ora e da molto tempo costituisce un miglioramento fondiario al servizio delle circostanti aree di Civico Demanio e non è, per il futuro, sarà anche necessaria per l'accesso all'area di partenza dell'impianto in argomento;

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 AURANO (VCO) unitamente all'istanza ricevuta in data 09.10.2014, con prot. n. 30123/07.10/2.140.20 nonché la documentazione integrativa inviata dallo stesso Comune in data 09.10.2014 e in data 13.10.2014, ricevuta rispettivamente in pari data a mezzo e-mail;

vista la perizia di stima del 01.09.2014, a firma del Tecnico Incaricato dal Comune Geom. Tiziano MORANDI, approvata con la precitata D.C.C. n. 26/2014 nonché le relative note integrative/rettificative di cui al paragrafo precedente, che valuta gl'indennizzi minimi dovuti dal futuro privato Concessionario al Comune di AURANO (VCO), come di seguito indicato:

- canone "una tantum", per l'intera durata della concessione di anni 30, inerente il diritto di superficie per i fabbricati e le strutture stabilmente ancorati al suolo (stazioni di partenza e arrivo per complessivi mq. 3.560), complessivi € 5.400,00,
- canone annuo fisso, inerente i mancati frutti, per il non esercizio dell'uso civico originario sulla stessa area di cui sopra, € 67,92,
- canone annuo fisso, per l'occupazione e l'uso dell'area di complessivi mq. 5.776,00 oggetto di concessione con relativa servitù, dovuto indipendentemente dall'andamento economico dell'attività,

€ 1.786,69 di cui € 111,65 per il couso, valutato nella misura del 5%, della strada di accesso all'area di partenza dell'impianto denominata "Strada Militare Luigi Cadorna",

- canone annuo variabile, dovuto nella misura del 11% dell'utile lordo (ante tasse) e solo per gli anni in cui si registra un utile, rapportato all'incidenza percentuale dell'impianto sulle aree di Civico Demanio, valutato con un metodo multicriterio (superficie di occupazione/costo dell'impianto) che, nel caso di specie, è pari al 82,87% e pertanto, nell'ipotesi della perizia che stima a titolo indicativo un utile lordo annuo ante fiscalità di € 100.000,00, è pari a € 9.115,45;

considerato che, tenuto conto di valutazioni di Uffici Tecnici Erariali (ora Agenzie del Territorio), di questa Amministrazione nonché di altre perizie asseverate inerenti concessioni per finalità analoghe su aree similari, gl'importi periziati con il sopracitato elaborato tecnico, con riferimento all'attualità, si possono ritenere accettabili;

considerato altresì, tenuto conto del fatto che ora e da molto tempo la già citata strada esistente, denominata "Strada Militare Luigi Cadorna", costituisce un miglioramento fondiario al servizio delle circostanti aree di Civico Demanio e non, conferendo tra l'altro alle stesse un maggior valore sicuramente superiore al mancato uso civico originario inerente le aree occupate e, per il futuro, sarà anche necessaria per l'accesso all'area di partenza dell'impianto in argomento e, pertanto, verrà richiesto un canone annuo in relazione all'utilizzo al futuro Concessionario, che si può procedere a una regolarizzazione formale (senza indennizzi economici) in capo al Comune, con mutamento d'uso delle aree occupate dalla strada stessa (NCT Fg. 12 – mapp. 28 parte e 76 parte, per complessivi mq. 7.700,00) per il suo mantenimento per il futuro;

considerato ancora che tutti gl'importi, salvo pagamento anticipato "UNA TANTUM", devono essere annualmente adeguati in misura non inferiore alle variazioni dell'indice ISTAT e che in particolare, per il canone variabile in funzione dell'utile lordo annuo ante fiscalità, il Comune dovrà rilevare annualmente detto eventuale utile dal bilancio ufficiale della Società concessionaria;

considerato ulteriormente, per quanto sopra, di poter esprimere parere favorevole al mutamento temporaneo in oggetto, disponendo, per la parte economica, che vengano versati dal privato Concessionario al Comune di AURANO (VCO), gl'indennizzi di cui sopra, tenuto conto di quanto prescritto ai paragrafi precedenti, a titolo di canoni minimi per la concessione amministrativa con relativa costituzione di servitù aerea (cavo teleferica) nonché di diritto di superficie (per opere stabilmente ancorate al suolo) inerente l'area di complessivi mq. 5.776,00, fermo l'obbligo di ripristino della medesima area, per gli eventuali danni ambientali, a cura e spese del Concessionario, al termine dei lavori di realizzazione dell'impianto, di future eventuali manutenzioni e al termine o al decadere della concessione. Le nuove 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. Per quanto riguarda la strada denominata "Strada Militare Luigi Cadorna" si ritiene altresì di poter esprimere parere favorevole al mantenimento della stessa, con mutamento temporaneo per uso pubblico per anni 99 e contestuale regolarizzazione formale per l'occupazione pregressa non autorizzata, per le sopra citate motivazioni;

considerato infine che trattasi di mutamento temporaneo trentennale 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 di cui al D.Lgs. n. 152/06 s.m.i. anche durante il periodo di concessione.

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 AURANO (VCO) ad effettuare il mutamento temporaneo di destinazione d'uso di porzioni di terreni di uso civico di complessivi mq. 5.776,00, per darle in concessione, con relativa costituzione di servitù aerea (cavo teleferica) nonché di diritto di superficie (per opere stabilmente ancorate al suolo), alla costituenda Soc. Le Terre Alte, per un periodo di anni 30 (trenta), eventualmente rinnovabile a condizioni da stabilirsi, per le motivazioni ed alle condizioni suesposte nonché effettuare il mutamento temporaneo novantanovenne di destinazione d'uso di porzioni di terreni di uso civico di complessivi mq. 7.700,00 (NCT Fg. 12 – mapp. 28 parte e 76 parte), con contestuale regolarizzazione formale per l'occupazione pregressa non autorizzata, per il mantenimento di una strada montana di uso pubblico esistente, denominata “Strada Militare Luigi Cadorna”, parimenti per le motivazioni ed alle condizioni suesposte sia in conformità con gl'indirizzi e criteri disposti nella materia del presente provvedimento dalla normativa vigente;

determina

di autorizzare il Comune di AURANO (VCO) a mutare la destinazione d'uso di porzioni di complessivi mq. 5.776,00 dei terreni comunali gravati da uso civico distinti al NCT - Fg. 12 - mapp. 28 (parte di mq. 660) – 29 (parte di mq. 174) – 57 (parte di mq. 144) - 63 (parte di mq. 852), Fg. 17 – mapp. 165 (parte di mq. 92), Fg. 23 – mapp. 343 (parte di mq. 52) – 344 (parte di mq. 70), Fg. 25 – mapp. 29 (parte di mq. 104) – 80 (parte di mq. 84) – 90 (parte di mq. 376) e Fg. 32 – mapp. 1 (parte di mq. 28) - 91 (parte di mq. 620) – 92 (parte di mq. 228) - 93 (parte di mq. 305) - 94 (parte di mq. 680) - 95 (parte di mq. 530) – 98 (parte di mq. 395) - 103 (parte di mq. 48) - 104 (parte di mq. 45) – 105 (parte di mq. 87) - 106 (parte di mq. 42) e 109 (parte di mq. 160), per darle in concessione amministrativa, con relativa costituzione di servitù aerea (cavo teleferica) nonché di diritto di superficie (per opere stabilmente ancorate al suolo), alla costituenda Soc. Le Terre Alte, per un periodo di anni 30 (trenta), eventualmente rinnovabile a condizioni da stabilirsi, per

consentire la realizzazione di un impianto a fune turistico-ricreativo con teleferica senza cabina, denominato “Volo della Valgrande” e i relativi usi accessori;

di autorizzare altresì il Comune di AURANO (VCO) a mutare la destinazione d'uso di porzioni di complessivi mq. 7.700,00 (NCT Fg. 12 – mapp. 28 parte e 76 parte), per il mantenimento di una strada montana di uso pubblico esistente, denominata “Strada Militare Luigi Cadorna”, che di fatto ora e da molto tempo costituisce un miglioramento fondiario al servizio delle circostanti aree di Civico Demanio e non, conferendo tra l'altro alle stesse un maggior valore sicuramente superiore al mancato uso civico originario inerente le aree occupate e, per il futuro, sarà anche necessaria per l'accesso all'area di partenza dell'impianto in argomento (con canone a carico del futuro Concessionario per il couso), con conseguente contestuale regolarizzazione formale, per l'occupazione pregressa non autorizzata,

che il Comune di AURANO (VCO) dovrà inviare all'Ufficio Usi Civici della Regione Piemonte copia dell'atto di concessione con relative servitù 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 di complessivi mq. 5.776,00 oggetto d'istanza prima di aver conseguito tutte le eventuali ulteriori autorizzazioni regionali e non, che sono o potranno rendersi necessarie per l'uso dell'area con realizzazione delle opere in argomento e che, in difetto, la concessione eventualmente rilasciata dal Comune, dovrà essere revocata;

di dare atto che:

L'area di complessivi mq. 5.776,00 (impianto a fune), più complessivi mq. 7.700,00 (strada montana di uso pubblico esistente, denominata “Strada Militare Luigi Cadorna”), inerente le porzioni dei terreni oggetto del presente provvedimento, rimane gravata da uso civico, pertanto è disciplinata dalla Legge 16 giugno 1927 n. 1766, dal D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616 e sottoposta 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. Inoltre, al termine o al decadere della concessione, l'area di complessivi mq. 5.776,00 (impianto a fune), dovrà essere restituita al Comune ripristinata, 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. Un primo intervento di ripristino, parimenti a cura del Concessionario, dovrà essere realizzato subito, per quanto eventualmente necessario, al termine dei lavori di realizzazione del nuovo impianto a fune e, se del caso, dopo eventuali future manutenzioni. L'area di complessivi mq. 7.700,00 (strada montana di uso pubblico esistente, denominata “Strada Militare Luigi Cadorna”), rimarrà di uso pubblico;

la concessione con relative servitù non potrà essere stipulata a condizioni economiche inferiori a quanto periziato dal precitato elaborato tecnico, approvato con la parimenti precitata D.C.C. n. 26/2014 nonché ritenute accettabili dall'Ufficio Usi Civici della Regione Piemonte, così come analiticamente specificato in premessa e, più precisamente:

- canone “una tantum”, per l’intera durata della concessione di anni 30, inerente il diritto di superficie per i fabbricati e le strutture stabilmente ancorati al suolo (stazioni di partenza e arrivo per complessivi mq. 3.560), complessivi € 5.400,00,
- canone annuo fisso, inerente i mancati frutti, per il non esercizio dell’uso civico originario sulla stessa area di cui sopra, € 67,92,
- canone annuo fisso, per l’occupazione e l’uso dell’area di complessivi mq. 5.776,00 oggetto di concessione con relativa servitù, dovuto indipendentemente dall’andamento economico dell’attività, € 1.786,69 di cui € 111,65 per il couso, valutato nella misura del 5%, della strada di accesso all’area di partenza dell’impianto denominata “Strada Militare Luigi Cadorna”,
- canone annuo variabile, dovuto nella misura del 11% dell’utile lordo (ante tasse) e solo per gli anni in cui si registra un utile, rapportato all’incidenza percentuale dell’impianto sulle aree di Civico Demanio, valutato con un metodo multicriterio (superficie di occupazione/costo dell’impianto) che, nel caso di specie, è pari al 82,87% e pertanto, nell’ipotesi della perizia che stima a titolo indicativo un utile lordo annuo ante fiscalità di € 100.000,00, è pari a € 9.115,45;

eventuali 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 – 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;

tutti i canoni fissi dovuti devono essere annualmente adeguati in misura non inferiore alle variazioni dell’indice ISTAT, salvo pagamento anticipato “UNA TANTUM” al rilascio della concessione;

per la determinazione del canone annuo variabile dovrà essere rilevato, a cura del Comune con periodiche verifiche almeno una volta all’anno, l’effettivo utile lordo (ante tasse) generato dalla gestione dell’impianto;

il Comune di AURANO (VCO) 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 conseguenti a eventuali frazionamenti, inerenti l’autorizzazione di cui al presente provvedimento, sono a 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 Dirigente
Marco Piletta