

Codice DB0710

D.D. 12 novembre 2014, n. 617

Comune di BALDISSERO CANAVESE (TO). Mut. temp. di dest. d'uso, con concess. amm. per anni 6, eventualmente rinnovabile, alla Soc. Coop. PEAL, di porzione di mq. 3.609,50 del terreno com.le di u. c. distinto al NCT Fg. 1 mapp. 1, con regolarizz. dell'occup. pregressa illegittima dall'anno 2007 da parte della stessa Societa', per mantenim. della trasformaz. dell'area a giardino-verde attrezzato privato. Autorizzazione.

Vista l'istanza prot. n. 477 del 06.08.2014, con cui il Sindaco del Comune di BALDISSERO CANAVESE (TO), in esecuzione della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 18.12.2013, esecutiva ai sensi di legge, chiede l'autorizzazione al mutamento temporaneo di destinazione d'uso, con concessione amministrativa per anni 6 (sei), eventualmente rinnovabile, a favore della Soc. Coop. PEAL, di porzione di mq. 3.609,50 del terreno comunale gravato da uso civico distinto al NCT - Fg. 1 - mapp. 1, con regolarizzazione dell'occupazione pregressa illegittima dall'anno 2007, per carenza di autorizzazione da parte dell'Ente competente, da parte della stessa Società, per consentire il mantenimento della trasformazione dell'area a giardino-verde attrezzato privato, a servizio (per assolvere a esigenze di suggestione spirituale) delle attività svolte dalla medesima Società occupante e ivi confinante;

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 BALDISSERO CANAVESE (TO) unitamente all'istanza ricevuta in data 11.08.2014, con prot. n. 24694/07.10/2.140.20;

vista la perizia di stima del 20.11.2013, a firma del Tecnico Comunale Geom. Luigi TANGARI, approvata con la precitata D.C.C. n. 28 del 18.12.2013, che valuta gl'indennizzi minimi, inerenti l'occupazione pregressa illegittima nonché i canoni annui, inerenti la futura concessione amministrativa, dovuti dal futuro privato Concessionario al Comune di BALDISSERO CANAVESE (TO), come di seguito indicato:

- canone di concessione annuo fisso, inerente i mancati frutti, per il non esercizio dell'uso civico originario sull'area di complessivi mq. 3.609,50 oggetto d'istanza, €. 13,17,
- canone di concessione annuo fisso, per l'occupazione e l'uso della medesima area di cui sopra, dovuto indipendentemente dall'andamento economico dell'attività e valutato sulla base di €. 0,56/mq., €. 2.021,32,
- canone annuo variabile, dovuto nella misura del 11% dell'utile lordo (ante tasse) e solo per gli anni in cui si registra un utile che, nell'ipotesi della perizia che stima a titolo indicativo (per lo sfruttamento dell'area in relazione alle attività in essere nella località da parte della Soc. Coop. PEAL) un utile lordo annuo ante fiscalità di €. 2.500,00, è pari a €. 275,00;
- canone "una tantum", per regolarizzare i mancati frutti, per il non esercizio dell'uso civico originario durante l'occupazione pregressa illegittima (calcolata in anni sette, 2007 - 2013) sull'area oggetto d'istanza, complessivi €. 92,19,
- indennizzo "una tantum", per la compromissione delle risorse naturali durante l'occupazione pregressa illegittima, complessivi €. 1.000,00;

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 simili, gl'importi periziati con il sopraccitato elaborato tecnico, con riferimento all'attualità, si devono aggiornare e integrare così come di seguito indicato:

- canone di concessione annuo fisso, inerente i mancati frutti, per il non esercizio dell'uso civico originario sull'area di complessivi mq. 3.609,50 oggetto d'istanza, benché riferito all'anno 2013 viene confermato anche per l'anno 2014 in €. 13,17,
- canone di concessione annuo fisso, per l'occupazione e l'uso della medesima area di cui sopra, dovuto indipendentemente dall'andamento economico dell'attività, deve essere aggiornato all'anno 2014 (€. 0,58/mq.) e, pertanto, a complessivi €. 2093,51. L'anzidetto canone dovrà essere calcolato e pagato anche per il periodo di occupazione pregressa illegittima effettiva pari ad anni otto (2007-2014) e, pertanto, ammonterà a complessivi €. 16.748,08;
- canone annuo variabile, dovuto nella misura del 11% dell'utile lordo (ante tasse) e solo per gli anni in cui si registra un utile che, nell'ipotesi della perizia che stima a titolo indicativo (per lo sfruttamento dell'area in relazione alle attività in essere nella località da parte della Soc. Coop. PEAL) un utile lordo annuo ante fiscalità di €. 2.500,00, è pari a €. 275,00, dovrà essere calcolato anche per il periodo di occupazione pregressa illegittima effettiva pari ad anni otto (2007-2014);
- canone "una tantum", per regolarizzare i mancati frutti, per il non esercizio dell'uso civico originario sull'area oggetto d'istanza durante l'occupazione pregressa illegittima, deve essere aggiornato tenendo conto dell'effettivo periodo di occupazione (anni otto 2007-2014) e, pertanto, a complessivi €. 105,36,
- indennizzo "una tantum", per la compromissione delle risorse naturali durante l'occupazione pregressa illegittima, complessivi €. 1.000,00 possono ritenersi accettabili, se saranno supportati da idonea valutazione analitica da inviare a integrazione della perizia;

considerato altresì, tenuto conto del fatto che la Soc. Coop. PEAL in merito al procedimento di reintegra, con esperimento di conciliazione, avviato dal Comune e oggetto del presente atto, ha presentato ricorso amministrativo al TAR Piemonte nonché istanza di conciliazione con disponibilità, in caso di accordo, a rinunciare all'anzidetto ricorso con esplicita rinuncia alla richiesta di rimborso delle spese legali, che detta rinuncia (ricorso e relative spese) è condizione essenziale per poter rilasciare la futura concessione, con contestuale regolarizzazione del pregresso;

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, per quanto possibile, rilevare annualmente detto eventuale utile che dovrà poi essere proporzionato alla porzione di attività ricadente sull'area di Civico Demanio;

considerato ulteriormente, per quanto sopra, di poter esprimere parere favorevole al mutamento temporaneo in oggetto, con contestuale regolarizzazione in via conciliativa dell'occupazione pregressa illegittima dall'anno 2007, per carenza di autorizzazione da parte dell'Ente competente, disponendo, per la parte economica, che vengano versati dal privato Concessionario al Comune di BALDISSERO CANAVESE (TO), gl'indennizzi di cui sopra, tenuto conto di quanto prescritto ai paragrafi precedenti, a titolo di canoni minimi per l'anzidetta regolarizzazione del pregresso e per la futura concessione amministrativa inerente l'area di complessivi mq. 3.609,50, fermo l'obbligo di ripristino della medesima area, per gli eventuali danni ambientali, a cura e spese del Concessionario, al termine dei lavori inerenti future eventuali manutenzioni e al termine o al decadere della concessione, fatti salvi eventuali rinnovi sempre a titolo oneroso. 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;

considerato infine che trattasi di mutamento temporaneo per anni 6, eventualmente rinnovabile, 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 e 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 BALDISSERO CANAVESE (TO) ad effettuare il mutamento temporaneo di destinazione d'uso della porzione di terreno di uso civico di mq. 3.609,50 in argomento, per darla in concessione, con contestuale regolarizzazione dell'occupazione pregressa illegittima dall'anno 2007, per carenza di autorizzazione da parte dell'Ente competente, alla Soc. Coop. PEAL, per un periodo di anni 6 (sei), eventualmente rinnovabile a condizioni da stabilirsi, 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 BALDISSERO CANAVESE (TO) a mutare la destinazione d'uso della porzione di mq. 3.609,50 del terreno comunale gravato da uso civico distinto al NCT - Fg. 1 - mapp. 1, per darla in concessione amministrativa alla Soc. Coop. PEAL, con contestuale regolarizzazione dell'occupazione pregressa illegittima (2007 – 2014) da parte della stessa Società, per carenza di autorizzazione da parte dell'Ente competente, per un periodo di anni 6 (sei), eventualmente rinnovabile a condizioni da stabilirsi, per consentire il mantenimento della trasformazione dell'area

a giardino-verde attrezzato privato, a servizio (per assolvere a esigenze di suggestione spirituale) delle attività svolte dalla medesima Società occupante e ivi confinante;

che il Comune di BALDISSERO CANAVESE (TO) dovrà inviare all'Ufficio Usi Civici della Regione Piemonte copia dell'atto di concessione, con contestuale regolarizzazione dell'occupazione pregressa illegittima (2007 – 2014), 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 continuare a operare sull'area di complessivi mq. 3.609,50 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 mantenimento delle opere in argomento e che, in difetto, la concessione eventualmente rilasciata dal Comune, dovrà essere revocata;

■ di subordinare la stipula dell'atto in argomento, al versamento al Comune dell'importo dovuto relativo alla conciliazione, entro 60 (sessanta) giorni dalla pubblicazione del presente atto;

■ di disporre che l'importo di cui sopra dovrà, se versato oltre al sessantesimo giorno, essere maggiorato della rivalutazione monetaria nonché dell'interesse legale in vigore, a far data dal sessantunesimo giorno dalla pubblicazione del presente atto;

di dare atto che:

L'area di mq. 3.609,50, inerente la porzione del terreno 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, la medesima area 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 intervento di ripristino, parimenti a cura del Concessionario, dovrà essere realizzato al termine dei lavori inerenti future eventuali manutenzioni, per quanto eventualmente necessario;

la concessione con, contestuale regolarizzazione dell'occupazione pregressa illegittima (2007 – 2014), non potrà essere stipulata a condizioni economiche inferiori a quanto periziato dal precitato elaborato tecnico, approvato con la parimenti precitata D.C.C. n. 28/2013, debitamente aggiornato e integrato dall'Ufficio Usi Civici della Regione Piemonte, così come analiticamente specificato in premessa e, più precisamente:

- canone di concessione annuo fisso, inerente i mancati frutti, per il non esercizio dell'uso civico originario sull' area di complessivi mq. 3.609,50 oggetto d'istanza, benché riferito all'anno 2013 viene confermato anche per l'anno 2014 in €. 13,17,
- canone di concessione annuo fisso, per l'occupazione e l'uso della medesima area di cui sopra, dovuto indipendentemente dall'andamento economico dell'attività, deve essere aggiornato all'anno 2014 (€. 0,58/mq.) e, pertanto, a complessivi €. 2093,51. L'anzidetto canone dovrà essere calcolato

e pagato anche per il periodo di occupazione pregressa illegittima effettiva pari ad anni otto (2007-2014) e, pertanto, ammonterà a complessivi €. 16.748,08;

- canone annuo variabile, dovuto nella misura del 11% dell'utile lordo (ante tasse) e solo per gli anni in cui si registra un utile che, nell'ipotesi della perizia che stima a titolo indicativo (per lo sfruttamento dell'area in relazione alle attività in essere nella località da parte della Soc. Coop. PEAL) un utile lordo annuo ante fiscalità di €. 2.500,00, è pari a €. 275,00, dovrà essere calcolato anche per il periodo di occupazione pregressa illegittima effettiva pari ad anni otto (2007-2014);
- canone "una tantum", per regolarizzare i mancati frutti, per il non esercizio dell'uso civico originario sull'area oggetto d'istanza durante l'occupazione pregressa illegittima, deve essere aggiornato tenendo conto dell'effettivo periodo di occupazione (anni otto 2007-2014) e, pertanto, a complessivi €. 105,36,
- indennizzo "una tantum", per la compromissione delle risorse naturali durante l'occupazione pregressa illegittima, complessivi €. 1.000,00 possono ritenersi accettabili, se saranno supportati da idonea valutazione analitica da inviare a integrazione della perizia;

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, per quanto possibile, con periodiche verifiche almeno una volta all'anno, l'effettivo eventuale utile lordo (ante tasse) generato dalla gestione dell'attività, che dovrà poi essere proporzionato alla porzione di attività ricadente sull'area di Civico Demanio oggetto d'istanza;

per quanto dovuto circa la regolarizzazione dell'occupazione pregressa illegittima (2007 – 2014), per carenza di autorizzazione da parte dell'Ente competente, nel caso di specie la normativa vigente non prevede l'applicazione di abbattimenti specifici;

la non accettazione delle condizioni prescritte dal presente atto o il mancato ritiro del ricorso amministrativo, già presentato dalla parte privata al TAR Piemonte, con esplicita rinuncia alla richiesta di rimborso delle spese legali, costituisce fallimento dell'esperimento di conciliazione stragiudiziale e, pertanto, il Comune dovrà procedere alla reintegra dell'area gravata da uso civico in argomento, con l'acquisizione a titolo gratuito di quanto ivi costruito, ovvero, chiedendo la rimozione delle opere e il ripristino della stessa area, a cura e spese della parte privata, fatto salvo il recupero di quanto dovuto dalla medesima parte privata, per l'occupazione pregressa illegittima (2007 – 2014), nei modi di legge;

il Comune di BALDISSERO CANAVESE (TO) dovrà utilizzare tutti gli 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