

Codice A1305A

D.D. 18 settembre 2017, n. 248

**Comune di SAN MAURIZIO d'OPAGLIO (NO). Conciliazione con privato, per regolarizzazione possesso senza titolo (a far data dall'anno 1924) dei terreni comunali gravati da uso civico distinti al NCT Fg. 5 mapp. 67-68-180-1664-1946 di complessivi mq. 11.090, con successiva sdemanializzazione/alienazione degli stessi al medesimo privato. Autorizzazione.**

Vista l'istanza prot. n. 3463 del 26.05.2017 con la quale il Sindaco del Comune di SAN MAURIZIO d'OPAGLIO (NO), in esecuzione delle D.C.C. n. 15 del 31.03.2006 e n. 17 del 28.03.2017, esecutive ai sensi di legge, chiede l'autorizzazione per addvenire alla conciliazione con la Sig.ra BEDONI Rita, per il possesso senza titolo originario dei terreni comunali gravati da uso civico distinti al NCT Fg. 5 mapp. 67 di mq. 440, mapp. 68 di mq. 430, mapp. 180 di mq. 4.740, mapp. 1664 di mq. 5.250 e mapp. 1946 di mq. 230 per complessivi mq. 11.090, con successiva sdemanializzazione/alienazione, al fine di regolarizzare l'attuale possesso esclusivo di fatto dell'anzidetta area, con consolidamento della stessa in capo alla medesima parte privata, libera dal vincolo di uso civico;

vista la documentazione tecnica, di cui alla normativa vigente, inviata dal Comune di SAN MAURIZIO d'OPAGLIO (NO) unitamente all'istanza precitata ricevuta in data 07.06.2017, con prot. n. 6471/A1305A/2.140.20;

vista la perizia di stima datata 27.01.2016 e integrata in data 03.02.2016 a firma del Tecnico Incaricato dal Comune di SAN MAURIZIO d'OPAGLIO (NO) Geom. Renato LOCARNI dello Studio Associato Geoter di Verbania, la quale valuta l'attuale valore venale dell'area in argomento oggetto di conciliazione, con successiva sdemanializzazione/alienazione della stessa, in complessivi € 109.830,00, il valore delle migliorie apportate all'area in complessivi € 109.500,00 e, pertanto, € 116,00 (al netto dell'abbattimento del 65% non dovuto, nel caso di specie, per mancanza di 1° atto di trasferimento di proprietà, ancorché nullo, tra il Comune ed il privato) nonché valuta il coacervo dei fitti, dovuti per l'occupazione pregressa dalla parte privata al Comune (a far data dall'anno 1952, anno di levata del catasto in cui si è rilevato l'abuso già in essere, all'anno 2015), in complessivi € 27.571,00, già al netto dei benefici di legge (abbattimento 80%) determinando, di conseguenza, un valore complessivo della conciliazione, con acquisizione dell'area di complessivi mq. 11.090, da parte dell'attuale occupatore, libera dal vincolo di Civico Demanio, pari a € 27.687,00;

ritenuto pertanto che, tenuto conto di valutazioni di Uffici Tecnici Erariali (ora Agenzie del Territorio), di questa Amministrazione nonché di altre perizie asseverate, inerenti aree similari e occupazioni analoghe e, inoltre, ritenendo accettabile, in via conciliativa, il valore venale dell'area in argomento periziato in complessivi € 109.830,00, l'anzidetto importo complessivo della conciliazione calcolato in netti € 27.687,00, con riferimento all'attualità, alla destinazione urbanistica, alla posizione dell'immobile, alla morfologia del terreno e tenuto conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche che possono influenzare la commerciabilità del bene, del ricalco dei canoni pregressi in funzione delle disposizioni di legge (periodo dal 1924 al giugno 2017), della non applicazione dell'ulteriore abbattimento del 65% al prezzo di acquisto in quanto non dovuto per le ragioni suesposte e, in ultimo, della non dovuta detrazione delle migliorie periziate non per contestazione delle stesse per esistenza e valore ma in quanto il valore del terreno dal quale sono state detratte si ritiene che sia già al netto delle medesime, è da rideterminarsi in complessivi € 160.870,63, come minimo congruo a ristoro della popolazione usocivista locale;

considerato che questa Amministrazione avrà la possibilità di ricalcolare analiticamente, sulla base di effettivi riscontri o adeguare la parte economica della presente istanza, rispettivamente nei casi di conciliazione non giunta a buon fine o di revisione dei valori periziati e rideterminati dal presente atto, da parte dell'Agenzia del Territorio competente, in occasione di future verifiche, su richiesta delle parti (Comune-privato) 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;

considerato ancora, per quanto sopra, che l'importo minimo che la parte privata dovrà versare al Comune in via conciliativa per conseguire, libera da ogni vincolo di Uso Civico, la piena proprietà dell'area di complessivi mq. 11.090 illegittimamente occupata (possessione senza titolo originario), risulta rideterminato in complessivi € 160.870,63;

considerato ulteriormente che l'importo complessivo dovuto (€ 160.870,63), dovrà essere versato, in via transattiva al Comune, entro 60 (sessanta) giorni dalla data di pubblicazione del presente atto, per le motivazioni di cui sopra. Tale importo dovrà essere utilizzato prioritariamente per la costruzione di opere permanenti di interesse generale della popolazione locale titolare dell'uso civico e, comunque, nel rispetto della legislazione vigente in materia inoltre, se versato oltre il sessantesimo giorno, dovrà essere maggiorato della rivalutazione monetaria nonché dell'interesse legale in vigore;

Considerato infine che sia il Comune che la parte privata hanno l'interesse a mantenere, previa regolarizzazione amministrativa, lo "status quo" dell'area in argomento;

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

- 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;

- vista la L.R. n. 23/15;
- visto il D.P.G.R. n. 8/R del 27.06.2016;

ritenuto che l'autorizzare il Comune di SAN MAURIZIO d'OPAGLIO (NO) ad effettuare la suddetta conciliazione con la Sig.ra BEDONI Rita, per regolarizzare il possesso senza titolo originario (a far data dall'anno 1924 al giugno 2017) dell'area comunale gravata da uso civico di complessivi mq. 11.090, con successiva sdemanializzazione/alienazione della stessa alla sunnominata parte privata, per le motivazioni ed alle condizioni suesposte, sia in conformità con gli indirizzi e criteri disposti nella materia del presente provvedimento dalla normativa vigente;

*determina*

di autorizzare il Comune di SAN MAURIZIO d'OPAGLIO (NO) a:

effettuare la conciliazione con la Sig.ra BEDONI Rita, per regolarizzare il possesso senza titolo originario e, pertanto, illegittimo dei terreni comunali gravati da uso civico distinti al NCT Fg. 5 mapp. 67 di mq. 440, mapp. 68 di mq. 430, mapp. 180 di mq. 4.740, mapp. 1664 di mq. 5.250 e mapp. 1946 di mq. 230 per complessivi mq. 11.090, con successiva sdemanializzazione/alienazione, al fine di regolarizzare l'attuale possesso esclusivo di fatto dell'anzidetta area, a far data dall'anno 1924 al giugno 2017, con consolidamento della stessa in capo alla medesima parte privata, libera dal vincolo di uso civico, dietro versamento al Comune, in via transattiva, della somma rideterminata come minimo congruo a ristoro della popolazione usocivista locale, dall'Ufficio Usi Civici della Regione Piemonte, per le motivazioni di cui alla premessa, in complessivi € 160.870,63;

- sdemanializzare l'area di mq. 11.090, di cui al paragrafo precedente, per alienarla alla precitata parte privata, per le motivazioni anzidette;
- stipulare atto di vendita a favore della parte privata sopra citata, al fine di trasferirle la piena proprietà, libera dal vincolo di uso civico, dell'area di mq. 11.090 in argomento;
- di subordinare la stipula dell'atto di alienazione al buon esito della conciliazione in argomento, con versamento al Comune dell'importo dovuto 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:

la non accettazione delle condizioni prescritte dal presente atto o l'eventuale ricorso della parte privata alle autorità competenti, fa venir meno i benefici previsti dalla normativa vigente e, inoltre, risultando fallito in tal caso l'esperimento di conciliazione, il Comune dovrà procedere alla reintegra dell'area gravata da uso civico, con quanto eventualmente ivi costruito, fatti salvi gli eventuali conguagli, per la parte economica, secondo legge;

questa Amministrazione si riserva la possibilità di ricalcolare analiticamente, sulla base di effettivi riscontri o adeguare la parte economica della presente istanza, rispettivamente nei casi di conciliazione non giunta a buon fine o di revisione dei valori periziati e rideterminati dal presente

atto, da parte dell'Ufficio del Territorio competente, in occasione di future verifiche, su richiesta delle parti (Comune - privati) 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 SAN MAURIZIO d'OPAGLIO (NO) dovrà utilizzare tutte le somme percepite in virtù della presente autorizzazione, prioritariamente per la costruzione di opere permanenti di interesse generale della popolazione usocivista locale e, comunque, nel rispetto dei disposti di cui all'articolo 16 comma 3 della L.R. n. 29/09;

il Comune di SAN MAURIZIO d'OPAGLIO (NO) dovrà inviare all'Ufficio Usi Civici della Regione Piemonte, nei termini di legge, copia dell'atto di vendita con conciliazione che verrà stipulato con la parte privata relativamente all'istanza in argomento, dando atto che sarà cura del Comune stesso ottemperare all'obbligo di tutte le registrazioni e trascrizioni di legge connesse e conseguenti alla presente autorizzazione;

tutte le spese tecniche, notarili o equipollenti nonché derivanti da eventuali frazionamenti, inerenti l'autorizzazione di cui al presente provvedimento, sono a totale carico della parte privata conciliante ed acquirente.

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 RESPONSABILE**  
Dr. Marco PILETTA

Visto  
IL DIRETTORE REGIONALE  
D.ssa Laura BERTINO