

Comune di Castelmagno (Cuneo)

Sdemanializzazione e permuta di tratto viario secondario (mulattiera in disuso) di collegamento tra la strada vicinale “Chiappi della Fauniera – Colle del Mulo” e la strada vicinale “Del Pinet” a favore di privato in cambio di opere di urbanizzazione primaria da asservire ad uso pubblico.

Esponde l'Arch. Martinengo illustrando nel dettaglio la proposta ed in particolare l'utilità pubblica della soluzione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che

in frazione Chiappi di Castelmagno, a monte dell'agglomerato di Chiappi Ruà e in posizione sottostante il Santuario, fin dai primi anni 2000 è stato realizzato un fabbricato ad uso agricolo in cui si è insediato un importante centro aziendale agricolo composto oggi da stalla, locali di lavorazione, produzione e stagionatura del formaggio Castelmagno e annessi locali per l'attività di agriturismo;

il fabbricato aziendale principale, il cui stato attuale di consistenza è frutto di diversi interventi susseguitesi nel tempo, è stato regolarmente autorizzato con titoli abilitativi ed è oggi di proprietà della Società "Terre Di Castelmagno S.R.L." che affitta fabbricato e terreni alla società "La Meiro S.R.L. Società Agricola" con contratto di affitto n.1586 serie 3° del 19.06.2015;

in data 03 novembre 2016 era stata depositata al protocollo comunale n. 1868, dalla Società proprietaria degli immobili in località Pinet, una proposta di massima per l'acquisizione di una parte di tratto viario secondario demaniale, oggi di fatto mulattiera in disuso e costituente una superficie confinante con l'area di pertinenza del fabbricato agricolo, finalizzata alla sistemazione definitiva della strada privata di accesso al complesso aziendale, inizialmente realizzata come viabilità di cantiere per accesso all'area di intervento e ad oggi rimasta tale, in attesa di una sua riqualificazione più appropriata alla destinazione urbanistica del fabbricato ed alle attività insediate e di una sua regolarizzazione sotto l'aspetto edilizio-amministrativo;

nella primavera del 2017 era stato eseguito un sopralluogo congiunto fra Amministratori e tecnico comunali e il tecnico incaricato dalla parte Proponente, nel corso del quale, si era potuto oggettivamente constatare che il tratto viario, oggetto della richiesta di acquisizione, allo stato dei luoghi risultava di difficile individuazione dato il perdurare della completa assenza di qualsiasi forma di manutenzione e/o passaggio che rendesse identificabile l'uso pubblico delle mulattiera;

Considerato che

dall'esame della documentazione cartografica catastale e dello stato dei luoghi non è improprio definire che il tratto iniziale della mulattiera in esame è stato, nella realtà dei fatti, già sostituito dal tracciato parallelo dalla viabilità privata temporanea di accesso al complesso agricolo, in quanto ormai da decenni l'uso pubblico per la parte iniziale della mulattiera si è di fatto trasferito sul tratto privato di strada che fornisce, oltre l'accesso all'azienda agricola, anche il collegamento al tratto restante della mulattiera posto a monte del fabbricato oltreché l'accesso ai fondi agricoli soprastanti;

Preso atto che

- il tratto viario secondario di collegamento tra la strada vicinale denominata “Chiappi della Fauniera - Colle del Mulo” e la strada vicinale “del Pinet”, oggi risulta una mulattiera in disuso, che nella sua parte iniziale costituisce di fatto il “piede” della scarpata della strada privata di accesso al complesso agricolo, il cui uso pubblico è divenuta una consuetudine, sia per l'accesso alla stalla e all'agriturismo e sia per l'accesso ai fondi agricoli soprastanti;

- la regolarizzazione della strada temporanea di cantiere di accesso alla proprietà privata, oltre a costituire una legittimazione edilizia-amministrativa della stessa, rappresenta anche una buona opportunità per l'Amministrazione di Castelmagno per riqualificare, attraverso opere di urbanizzazione, la partenza di un tracciato sentieristico che potrà essere utilizzato sia nella bella stagione che in quella invernale per raggiungere la zona del Santuario e soprattutto garantirne la sua manutenzione ordinaria e straordinaria con spese a totale carico del privato e senza oneri per il bilancio comunale;
- il tracciato della viabilità privata di cantiere si sovrappone in parte al tracciato della viabilità pubblica e in parte la superficie di quest'ultima costituisce la scarpata di sostegno della nuova strada, pertanto ne consegue che l'auspicato progetto di riqualificazione presuppone la ridefinizione catastale delle proprietà;

Dato atto che

Presso il centro aziendale sono in programma ulteriori lavori di miglioramento del fabbricato e lavori di sistemazione delle aree di pertinenza con la realizzazione di area a parcheggio ai sensi dell'art. 41 delle N.T.A. di Piano Regolatore, compresa la regolarizzazione della strada di accesso, si rende necessario avviare il processo di sdemanializzazione del tratto di strada e procedere alla definitiva cessione, mediante permuta, della superficie interessata previo apposito frazionamento;

Vista

la proposta formale di acquisizione di una parte del tratto viario secondario di collegamento tra la strada vicinale denominata "Chiappi della Fauniera - Colle del Mulo" e la strada vicinale "del Pinet", oggi mulattiera in disuso, in cambio di opere di urbanizzazione primaria da asservire ad uso pubblico, presentata al protocollo comunale n. 1915 del 11.11.2017 dal Sig. Amedeo Giorgetto nato a Pradlevés (CN) il 31/03/1946 e residente (omissis), in qualità di Legale rappresentante della Società TERRE DI CASTELMAGNO S.R.L. con sede in Castelmagno, Via Comunale n.11, Partita I.V.A. 02908320043, in qualità di proprietaria del fabbricato ubicato nel Comune di Castelmagno, Frazione Chiappi, sull'area censita in Catasto Terreni foglio 29, numero 261 sub. 1, 2 e 3, ricadente in zona H1.3 del vigente P.R.G.C.;

Accertato che

il Proponente esercita l'attività agricola in qualità di legale rappresentante della società LA MEIRO S.R.L. SOCIETA' AGRICOLA con sede in Castelmagno, Via Pinet n.1, C.F. 03183500044 - Numero Rea CN-269685 e risulta anche il legale rappresentante della società TERRE DI CASTELMAGNO S.R.L. con sede in Castelmagno, Via Comunale n.11, Partita I.V.A. 02908320043 proprietaria degli immobili;

Esaminata la documentazione tecnica allegata all'istanza composta da:

- *planimetria generale* (Allegato 1)
- *documentazione fotografica e computo metrico* (Allegato 2)
- *schema di frazionamento* (Allegato 3)

dalla quale si desume che la porzione da sdemanializzare e cedere a titolo di permuta a favore della proprietà privata risulta pari a **metri quadri centonovanta (mq. 190)** a fronte di una superficie di **metri quadri trecento quaranta (mq. 340)** da asservire ad uso pubblico, relativa al tratto di strada privata di accesso che, dopo la sua regolarizzazione, servirà da accesso alle strutture del centro aziendale (stalla e agriturismo), ai fondi agricoli soprastanti oltreché alla partenza della mulattiera;

Preso atto che

la superficie da acquisire in uso pubblico, quantificata in metri quadri 340 è comprensiva di un'area pari a **metri quadri trenta (mq. 30)** da destinare a parcheggio di uso pubblico da riservarsi per disabili, e verrà dotata di impianto di illuminazione privato posto a servizio della strada di accesso

asservita ad uso pubblico, i cui costi di realizzazione e manutenzione ordinaria e straordinaria rimarranno a carico del Proponente;

Valutato che la proposta pervenuta dal Privato comprende:

- 1) **l'acquisizione a titolo non oneroso** della parte iniziale del tratto viario secondario (senza nome) di collegamento tra la strada vicinale "Chiappi della Fauniera - Colle del Mulo" e la strada vicinale "del Pinet" **evidenziata con colorazione rossa nello schema di frazionamento allegato per una superficie di circa mq. 190** (superficie da determinare con esattezza nel frazionamento catastale) **a fronte della realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e in permuta dell'asservimento ad uso pubblico della strada privata di accesso con relativo accesso carraio e pedonale a favore del Comune di Castelmagno;**
- 2) **l'asservimento ad uso pubblico a favore del Comune di Castelmagno** del nuovo accesso pedonale/carraio relativo alla viabilità provvisoria di cantiere, che verrà successivamente regolarizzato e reso permanente, e del tratto di strada privata così riqualificata (*asfaltatura e illuminazione*) per una lunghezza pari al tratto da acquisire **per una superficie complessiva di circa mq. 340** (superficie da determinare con esattezza nel frazionamento catastale) **come evidenziata con colorazione blu nello schema di frazionamento allegato al presente provvedimento;**
 - la realizzazione a cura e spese del Proponente di n. 2 punti luce, con caratteristiche del tutto simili all'impianto di Illuminazione Pubblica (I.P.) già presenti in Chiappi sottana, a servizio del tratto di strada soggetto ad asservimento di uso pubblico (compresa l'acquisizione dei titoli abilitativi relativi);
 - la realizzazione a cura e spese del Proponente e l'asservimento ad uso pubblico di un parcheggio per disabili (realizzato ai sensi degli articoli 10 e 16 del DPR 24 luglio 1996, n.503 e dal D.M. 236/1989 ai punti 4.2.3. e 8.2.3) con larghezza di 3,20 m e lunghezza di mt. 6,00, previsto a lato del nuovo accesso carraio e pedonale, posto in corrispondenza con la strada vicinale che fornisce l'accesso alla strada privata;

Di dare atto che saranno e rimarranno a totale carico della parte Proponente:

- i frazionamenti della porzione del sedime stradale oggetto di cessione a titolo di permuta e della porzione che sarà asservita ad uso pubblico;
- gli oneri derivanti dalla stipula dell'atto notarile per la cessione a titolo di permuta del sedime stradale (mulattiera) oggetto di sdemanializzazione e l'asservimento ad uso pubblico della superficie di strada privata con annesso parcheggio a favore del Comune di Castelmagno, comprese le spese di registrazione e trascrizione nei registri immobiliari;
- l'acquisizione di tutti i titoli abilitativi necessari per gli interventi derivanti dall'attuazione del presente provvedimento;
- i costi di realizzazione delle opere quali: accesso carraio, strada di accesso asfaltata, impianto di illuminazione (con caratteristiche simili alla I.P.), parcheggio per disabili, segnaletica orizzontale e verticale, ecc.;
- le future spese di gestione, manutenzioni ordinarie e straordinarie delle opere realizzate dal soggetto Proponente ovvero: l'impianto privato di illuminazione ad uso pubblico, il sedime stradale (asfaltatura e segnaletica orizzontale e verticale), il consolidamento e il mantenimento del ciglio stradale e dalla scarpata;
- lo sgombero della neve sul tratto di strada privata riqualificata ed asservita ad uso pubblico per una superficie complessiva di circa mq. 340 (superficie da determinare con esattezza nel frazionamento catastale) come evidenziata con colorazione blu nello schema di frazionamento allegato al presente provvedimento;

Accertato che

il Responsabile del Servizio tecnico comunale, attraverso un recente sopralluogo congiunto con l'Amministrazione e la Proprietà privata, ha verificato la reale conformazione dei luoghi e la veridicità di quanto dichiarato dal soggetto interessato;

il sedime stradale da dismettere, antistante la proprietà privata interessata dalla presente, risulta da molto tempo in disuso e già attualmente compromesso dalla sovrapposizione del tracciato della strada privata di accesso al fondo aziendale e dal relativo ciglio stradale, attualmente ancora contraddistinta da un carattere temporaneo di cantiere;

l'area in argomento risulta catastalmente un tratto viario secondario, senza nome, di collegamento tra la strada vicinale denominata "Chiappi della Fauniera - Colle del Mulo" e la strada vicinale "del Pinet", oggi mulattiera in disuso, attualmente iscritta al demanio comunale stradale ed inserita nel patrimonio indisponibile del Comune, per cui per procedere alla sua cessione a titolo di permuta occorre provvedere alla sua sdemanializzazione secondo le procedure di cui agli articoli 2, 3 e 4 del D.P.R. 16.12.1992 n. 495 con provvedimento di declassificazione e con determinazione della diversa destinazione del suolo stradale, previ appositi frazionamenti;

Ritenuto

tuttavia, in considerazione dello stato di fatto, che ha già compromesso l'uso pubblico del tratto stradale in questione, che possano sussistere le condizioni per procedere alla sdemanializzazione dello stesso;

Dato atto che

Il valore delle opere di urbanizzazione primaria (riqualificazione strada e realizzazione parcheggio, asfaltatura della superficie asservita ad uso pubblico, consolidamento della scarpata, sistemazione del ciglio stradale, impianto di illuminazione, segnaletica orizzontale e verticale, ecc.) è stato quantificato dalla parte Proponente in un computo metrico estimativo pari a €6.945,53, a cui vanno a sommarsi a carico dello stesso le spese dei frazionamenti, di atto notarile e relativi oneri connessi, la spese tecniche connesse alla realizzazione di quelle opere che verranno assoggettate ad uso pubblico, **si ritiene** che la sdemanializzazione e la successiva cessione a titolo di permuta della superficie di metri quadri 190 circa (superficie da determinare con esattezza nel frazionamento catastale) **possa avvenire a titolo di permuta** considerato che dal presente provvedimento non conseguono oneri a carico del bilancio comunale;

Considerato che

le effettive superfici dei beni in questione sono quelle che risulteranno dagli appositi frazionamenti redatti a cura e spese della parte proponente;

Valutato che

il presente provvedimento e gli interventi di iniziativa privata che ne conseguiranno sono finalizzati al miglioramento dell'accesso all'azienda agricola, ad un adeguato collegamento con la rete viaria comunale e al ripristino della completa funzionalità del sentiero esistente nell'ottica di migliorare la rete sentieristica locale in una zona di alto valore paesaggistico e di sempre maggior interesse turistico;

Acclarato che

la porzione da sdemanializzare **e cedere a titolo di permuta**, a fronte della realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e alla loro futura manutenzione (ordinaria e straordinaria), può essere assimilata a "reliquato stradale", pertanto in caso di regolarizzazione mediante passaggio di proprietà non è da sottoporsi a verifica di interesse ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. n. 42/2004 come chiarito dal Responsabile del servizio con la Soprintendenza competente per territorio;

Ritenuto

di procedere alla sdemanializzazione del suddetto reliquato di strada nonché alla cessione dello stesso, facendo salvi i diritti di terzi, a condizione che la parte proponente provveda a sue spese ai frazionamenti ed all'atto notarile con relativi oneri connessi e collegate volture e spese catastali;

Richiamato il D.P.R. 16.12.1992 n. 495, in particolare gli articoli 2,3 e 4;

Visto il D. Lgs. n. 267/00;

Acquisito in ordine alla regolarità tecnica e contabile della proposta di deliberazione il parere favorevole del Responsabile del servizio tecnico Arch. Martinengo Giorgia e del Responsabile del Servizio Finanziario Rag. Agostina Parrino ex artt. 49 e 147 bis D. Lgs. n. 267/00;

Il consigliere Isoardi B. lamenta l'uso della mulattiera, in quanto proprietario di fondi limitrofi. Vengono invitati a lasciare l'aula prima del voto i consiglieri Isoardo, Amedeo ed Isoardi in quanto si sono dichiarati esplicitamente parti interessate.

Con votazione palesemente espressa per alzata di mano:
voti favorevoli 6 - voti contrari 0 – astenuti 1 (Martini L. G.)

Consiglieri presenti: 7

Consiglieri votanti: 7

DELIBERA

- 1) la premessa forma parte integrante e sostanziale della presente;
- 2) che la documentazione tecnica predisposta dal tecnico professionista incaricato dal Proponente e depositata agli atti tecnici è da intendersi parte integrante del presente atto anche se non materialmente allagata;
- 3) di procedere alla sdemanializzazione del tratto viario secondario (senza nome) di collegamento tra la strada vicinale denominate “Chiappi della Fauniera - Colle del Mulo” e la strada vicinale “del Pinet”, oggi mulattiera in disuso, attualmente iscritta al demanio comunale stradale ed inserita nel patrimonio indisponibile del Comune, per una superficie di circa mq. 190 (superficie da determinare con esattezza nel frazionamento catastale) **come evidenziata con colorazione rossa nello schema di frazionamento allegato al presente provvedimento**, che sarà individuata con gli estremi catastali a seguito di redazione del relativo frazionamento, trasferendo lo stesso bene dal demanio pubblico al patrimonio disponibile comunale, fatti salvi i diritti di terzi;
- 4) di approvare ed autorizzare che il Comune di Castelmagno **ceda a titolo di permuta** il bene come sopra individuato al Sig. Amedeo Giorgetto nato a Pradleves (CN) il 31/03/1946 e residente (omissis), in qualità di Legale rappresentante della Società TERRE DI CASTELMAGNO S.R.L. con sede in Castelmagno, Via Comunale n.11, Partita I.V.A. 02908320043, società proprietaria del fabbricato ubicato nel Comune di Castelmagno, Frazione Chiappi, sull'area censita in Catasto Terreni foglio 29, numero 261 sub. 1, 2 e 3, ricadente in zona H1.3 del vigente P.R.G.C. **a fronte della realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e in permuta dell'asservimento ad uso pubblico della strada privata di accesso con relativo accesso carraio e pedonale a favore del Comune di Castelmagno**;
- 5) di approvare ed autorizzare, in permuta alla cessione del bene di cui al punto sopra, **l'asservimento ad uso pubblico a favore del Comune di Castelmagno** del nuovo accesso pedonale/carraio relativo alla viabilità provvisoria di cantiere, che verrà successivamente

regolarizzato e reso permanente, e del tratto di strada privata così riqualificata (*asfaltatura e illuminazione*) per una lunghezza pari al tratto da acquisire **per una superficie complessiva di circa mq. 340** (superficie da determinare con esattezza nel frazionamento catastale) **come evidenziata con colorazione blu nello schema di frazionamento allegato al presente provvedimento;**

- 6) Di dare atto che saranno e rimarranno a totale carico della parte Proponente:
- i frazionamenti della porzione del sedime stradale oggetto di cessione a titolo di permuta e della porzione che sarà asservita ad uso pubblico;
 - gli oneri derivanti dalla stipula dell'atto notarile per la cessione a titolo di permuta del sedime stradale (mulattiera) oggetto di sdemanializzazione e l'asservimento ad uso pubblico della superficie di strada privata con annesso parcheggio a favore del Comune di Castelmagno, comprese le spese di registrazione e trascrizione nei registri immobiliari;
 - l'acquisizione di tutti i titoli abilitativi necessari per gli interventi derivanti dall'attuazione del presente provvedimento;
 - i costi di realizzazione delle opere quali: accesso carraio, strada di accesso asfaltata, impianto di illuminazione (con caratteristiche simili alla I.P.), parcheggio per disabili, segnaletica orizzontale e verticale, ecc.;
 - le future spese di gestione, manutenzioni ordinarie e straordinarie delle opere realizzate dal soggetto Proponente ovvero: l'impianto privato di illuminazione ad uso pubblico, il sedime stradale (asfaltatura e segnaletica orizzontale e verticale), il consolidamento e il mantenimento del ciglio stradale e dalla scarpata;
 - lo sgombero della neve sul tratto di strada privata riqualificato ed asservito ad uso pubblico per una superficie complessiva di circa mq. 340 (superficie da determinare con esattezza nel frazionamento catastale) come evidenziata con colorazione blu nello schema di frazionamento allegato al presente provvedimento;
- 7) di autorizzare a tali fini il Proponente ad incaricare un tecnico abilitato per le pratiche catastali per il frazionamento del sedime del sentiero pubblico per una superficie di circa mq. 190 (superficie da determinare con esattezza nel frazionamento catastale) come evidenziata con colorazione rossa nello schema di frazionamento allegato al presente provvedimento e conseguentemente per il frazionamento della superficie relativa al tratto di strada privata riqualificato ed asservito ad uso pubblico per una superficie complessiva di circa mq. 340 (superficie da determinare con esattezza nel frazionamento catastale) come evidenziata con colorazione blu nello schema di frazionamento allegato al presente provvedimento;
- 8) di attestare che la porzione da sdemanializzare e cedere **a titolo di permuta**, a fronte della realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e alla loro futura gestione e manutenzione (ordinaria e straordinaria), può essere assimilata a "reliquato stradale", pertanto in caso di regolarizzazione mediante passaggio di proprietà non è da sottoporsi a verifica di interesse ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. n. 42/2004 come chiarito dal Responsabile del servizio con la Soprintendenza competente per territorio;
- 9) di incaricare il Responsabile del Servizio tecnico di provvedere a tutti gli atti connessi e consequenziali la presente deliberazione e all'approvazione di eventuali lievi modifiche relative alle superfici conseguenti all'approvazione del tipo di frazionamento da parte dell'Agenzia del territorio;

10) di autorizzare il Sindaco alla sottoscrizione per conto del Comune di Castelmagno dell'atto notarile di cessione a titolo di permuta della porzione di sedime stradale relativa alla mulattiera in disuso a favore del Proponente e di **asservimento ad uso pubblico della superficie relativa alla strada privata di accesso con annessi parcheggio per disabili e opere di urbanizzazione a favore del Comune di Castelmagno** autorizzati con il presente atto deliberativo.

Successivamente, con votazione palesemente espressa per alzata di mano:

voti favorevoli 6 - voti contrari 0 – astenuti 1 (Martini L. G.)

Consiglieri presenti: 7

Consiglieri votanti: 7

DICHIARA

Il presente deliberato immediatamente eseguibile, accertata l'urgenza di provvedere in merito ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D. Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.

Rientrano i consiglieri Isoardo, Amedeo ed Isoardi.