

Codice A1305A

D.D. 20 luglio 2018, n. 226

Comune di VIGLIANO BIELLESE (BI). Conciliazione con la Soc. "API - Anonima Petroli Italiana S.p.a.", con sede in ROMA, inerente il possesso senza titolo del terreno comunale gravato da uso civico identificato al NCT con il Fg. 17 - mapp. 58 di mq. 6.190. Autorizzazione.

Vista l'istanza prot. n. 5306 e la relativa nota e-mail integrativa, entrambe del 20.04.2018, con la quale il Responsabile del Procedimento del Comune di VIGLIANO BIELLESE (BI) Geom. Andrea ZOMBOLO, in esecuzione della D.C.C. n. 12 del 29.03.2018, esecutiva ai sensi di legge, chiede l'autorizzazione per addivenire alla conciliazione con la Soc. "API - Anonima Petroli Italiana S.p.a.", con sede in ROMA, per il possesso senza titolo del terreno comunale gravato da uso civico identificato al NCT con il Fg. 17 – mapp. 58 di mq. 6.190, con sovrastante stazione di rifornimento carburanti, con relativi servizi accessori (autolavaggio, gommista, bar, parcheggio...), di proprietà della su nominata Società, al fine di regolarizzare l'attuale possesso esclusivo di fatto dell'anzidetta area, costituente il sedime della stazione di servizio con le relative pertinenze, da parte della medesima parte privata;

vista la documentazione tecnica di cui alla normativa vigente, inviata dal Comune di VIGLIANO BIELLESE (BI) unitamente all'istanza precitata e alla relativa nota e-mail integrativa, ricevute entrambe in data 20.04.2018, rispettivamente con prot. n. 4698 e 4699/A1305A/2.140.20-04/A13000-6/2018c;

vista la perizia di stima redatta in data 13.12.2017 dal Tecnico incaricato dal Comune di VIGLIANO BIELLESE (BI) Ing. Giorgio DELLA BARILE, asseverata presso il Tribunale di Biella in data 06.03.2018 e approvata con la precitata D.C.C. n. 12 del 29.03.2018, la quale valuta l'attuale valore venale dell'area in argomento oggetto di conciliazione in complessivi €. 204.125,34 e, al netto dei benefici di legge (abbattimento 65%), valuta l'integrazione netta del prezzo dovuta al Comune in €. 71.443,87 nonché valuta il coacervo dei fitti, dovuti per l'occupazione pregressa dalla medesima parte privata al Comune (a far data dall'anno 1986 all'anno 2017), in complessivi €. 25.950,00, già al netto dei benefici di legge (abbattimento 80%) determinando, di conseguenza, un valore complessivo della conciliazione, con acquisizione da parte dell'attuale occupatore dell'area di complessivi mq. 6.190 (agricola sino all'anno 1998 e successivamente adibita a stazione di rifornimento carburanti, con relativi servizi accessori, a eccezione di mq. 587 rimasti a vocazione agricola), libera dal vincolo di Civico Demanio, pari a €. 97.393,87;

ritenuto che la perizia sopra citata risulta difforme rispetto ai criteri e alle metodologie di calcolo utilizzate negli ultimi anni e attualmente dall'Ufficio Usi Civici della Regione Piemonte determinando, in conseguenza, valori diversi per la regolarizzazione del pregresso e per la successiva sdemanializzazione nonché, tenuto conto di valutazioni di Uffici Tecnici Erariali (ora Agenzie dell'Entrate), di questa Amministrazione nonché di altre perizie asseverate, inerenti aree similari e occupazioni analoghe, l'anzidetto importo complessivo periziato in €. 97.393,87, con riferimento all'attualità, alla tipologia e dimensione di quanto realizzato, con relative pertinenze, sull'area in argomento nonché delle attività svolte, che contribuisce in modo sostanziale alla determinazione del valore dell'area stessa nonché alla non applicabilità dell'abbattimento del 65%, per carenza di primo atto nullo tra il Comune e la parte privata e alla conseguente durata dell'occupazione pregressa illegittima che, nel caso di specie, è da considerarsi a far data dall'anno 1924, anziché dall'anno 1986 così come considerato dalla perizia, è da rideterminarsi, per un

accettabile ristoro della popolazione usocivista locale, in una somma non inferiore a complessivi €.
258.117,44;

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, da parte dell'Agenzia dell'Entrate, 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 all'Ufficio Usi Civici della Regione Piemonte;

considerato ancora, per quanto sopra, che l'importo complessivo 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 mq. 6.190 (per mq. 5.603 adibita a stazione di rifornimento carburanti, con relativi servizi accessori) illegittimamente occupata, risulta rideterminato in complessivi €.
258.117,44. Da questo importo dovranno essere dedotte le somme versate dalle parti private al Comune di VIGLIANO BIELLESE (BI) a titolo di ICI-IMU ed eventuali ulteriori imposte che risultassero incompatibili con l'accertata "non proprietà pregressa dell'area", per quanto e nella misura prevista dalla legislazione vigente, rivalutate all'attualità tuttavia, nel caso di specie, occorre tenere conto che quanto realizzato per l'attività commerciale, con le relative pertinenze, è sempre stato e, in via conciliativa riconosciuto, di proprietà dell'istante e, pertanto, almeno in parte, dette eventuali imposte erano dovute;

considerato ulteriormente che l'importo complessivo dovuto (€.
258.117,44, meno le deduzioni d'imposta di cui al paragrafo precedente, per quanto dovute), dovrà essere versato dalla parte privata, 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;

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 VIGLIANO BIELLESE (BI) ad effettuare la suddetta conciliazione con la Soc. "API - Anonima Petroli Italiana S.p.a.", con sede in ROMA, per regolarizzare il possesso senza titolo dell'area comunale gravata da uso civico di mq. 6.190 in argomento, 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 VIGLIANO BIELLESE (BI) a:

sdemanializzare l'area gravata da uso civico di mq. 6.190, distinta al NCT con il Fg. 17 – mapp. 58, con sovrastante stazione di rifornimento carburanti, con relativi servizi accessori (autolavaggio, gommista, bar, parcheggio...), attualmente nel possesso esclusivo di fatto della Soc. "API - Anonima Petroli Italiana S.p.a.", con sede in ROMA;

effettuare la conciliazione con la precitata parte privata, per regolarizzare il possesso senza titolo e, pertanto illegittimo, dell'area in argomento 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 dall'Ufficio Usi Civici della Regione Piemonte, come minimo accettabile per il ristoro della popolazione usocivista locale, per le motivazioni di cui alla premessa, pari a complessivi €. 258.117,44, dalla quale dovranno essere dedotte le somme eventualmente versate dalla parte privata al Comune di VIGLIANO BIELLESE (BI) a titolo di ICI-IMU ed eventuali ulteriori imposte che risultassero incompatibili con l'accertata "non proprietà pregressa dell'area", per quanto e nella misura prevista dalla legislazione vigente, rivalutate all'attualità, tuttavia, nel caso di specie, occorre tenere conto che quanto realizzato per l'attività commerciale, con le relative pertinenze, è sempre stato e, in via conciliativa riconosciuto, di proprietà dell'istante e, pertanto, almeno in parte dette eventuali imposte erano dovute;

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. 6.190 in argomento;

di subordinare la stipula dell'atto relativo alla conciliazione in argomento, al 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 all'autorità competente, 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 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, da parte dell'Agenzia dell'Entrate, 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;

il Comune di VIGLIANO BIELLESE (BI) 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 VIGLIANO BIELLESE (BI) dovrà inviare (entro 30 giorni dalla stipula) all'Ufficio Usi Civici della Regione Piemonte 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 notarili o equipollenti nonché derivanti da eventuali frazionamenti, inerenti l'autorizzazione di cui al presente provvedimento, sono a totale carico della parte privata 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

AF/vv

Visto
IL DIRETTORE REGIONALE
Dott. Paolo FRASCISCO