

Comune di Agrate Conturbia (Novara)

Sdemanializzazione strada interna al Golf Castelconturbia e individuazione come strada Comunale Via Castelconturbia

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- In data 18.02.2019 al n. 815 di protocollo è pervenuta istanza, da parte della società Immobiliare Golf Castel Conturbia Spa, nella quale sostanzialmente si chiede la sdemanializzazione di un tratto della strada vicinale denominata Castel Conturbia e precisamente il tratto che va dalla Club House del complesso sportivo meglio noto come Golf Club Castelconturbia, all'estremità Sud della proprietà, tratto riportato sul foglio di mappa catastale n. 22 mappale 65, foglio 23 mapp. 5, foglio 26 mapp. 145, foglio 23 mappale 7, rappresentata da due linee continue (apparentemente un sentiero/strada di campagna ad uso pubblico) e come rappresenta in allegato 1;
- La suddetta istanza è motivata dal fatto che:
 - o il Complesso Immobiliare Golf Club Castelconturbia ricade all'interno di un' area interamente recintata, realizzata oltre 30 anni fa in forza di validi titoli edilizi
 - o il progetto approvato prevedeva la completa recinzione del campo e lo spostamento delle servitù di passo (pubbliche e private) della strada in oggetto presso un altro tratto di strada da realizzarsi lungo il perimetro esterno della proprietà così come è stato fatto;
 - o in virtù di apposita scrittura privata, gli aventi diritto rinunciarono all'esercizio del passaggio sul predetto sentiero/strada a fronte dell'impegno e della conseguente realizzazione a cura e spese della Immobiliare Castelconturbia della citata strada carrabile esterna al perimetro di proprietà;
 - o il confine tra la strada pubblica (via Castelconturbia) e la viabilità privata interna al Complesso Immobiliare è chiaramente delimitato dai manufatti (muri di recinzione e fabbricato adibito a locale guardiania) e dal cancello automatizzato ivi esistenti;
 - o l' accesso al Complesso Immobiliare è consentito esclusivamente agli aventi diritto (dipendenti, soci e residenti del villaggio, giocatori) ed è controllato da personale a tale scopo appositamente incaricato;
 - o nonostante il descritto stato dei luoghi sia immutato da oltre 30 anni, sulle aree contraddistinte al foglio 22 mapp. 65, foglio 23 mapp. 5, foglio 26 mapp. 145, foglio 23 mappale 7 sono erroneamente rappresentate due linee continue (apparentemente un sentiero/strada di campagna ad uso pubblico) che nella realtà dei fatti non esistono e, comunque, hanno perso la loro originaria funzione, come suindicato, da almeno 30 anni;
 - o per le incoerenze sopra evidenziate, si rende necessario procedere ad una puntuale correzione degli elaborati riportanti tale rappresentazione anche attraverso un procedimento di formale riconoscimento della proprietà privata;
 - o L'istante si dichiara disponibile a contribuire alle spese procedurali e amministrative occorrenti all'attestazione della natura non demaniale dell'area in questione, salvo definire la titolarità delle aree interessate;
- In effetti il tratto di strada in questione risulta essere in disuso rispetto agli originari scopi viari essendo stato sostituito da differente ed omologo tratto viario come sopra riepilogato e che il tratto di strada in argomento risulta di fatto completamente racchiuso nell'area pertinenziale del

Complesso Immobiliare Golf Club Castelconturbia e quindi utilizzabile solo agli aventi diritto (dipendenti, soci e residenti del villaggio, giocatori);

□ Tale strada possiede sede propria a catasto e si può pertanto affermare che la proprietà del relativo sedime stradale sia ascrivibile al demanio comunale come bene immobile indisponibile anche se essa non presenta alcuna utilità ai fini istituzionali dell'Ente e ricade di fatto all'interno di recinzioni delimitanti l'area del Complesso Immobiliare Golf Club Castelconturbia;

□ Non parrebbero sussistere i presupposti della c.d. sdemanializzazione tacita, con conseguente esclusione della usucapione da parte del privato;

□ Allo stesso tempo, esiste anche l'obiettivo incertezza dell'applicabilità al caso di specie dell'istituto della sdemanializzazione tacita, in presenza di elementi di fatto non univoci e dirimenti;

□ Non vi sono soggetti diversi dai proprietari del Complesso Immobiliare Golf Club Castelconturbia, potenzialmente interessati all'acquisizione di tale parte di reliquato vista la consistenza, conformazione dell'area sopra descritta;

□ Anche al fine di evitare contenziosi si ritiene di adottare, in via subordinata, una risoluzione di natura transattiva della vertenza proponendo un valore, di tale tratto di strada, pari ad € 10.000,00 da pagare al Comune di Agrate Conturbia;

□ Considerato che detto tratto di strada, come meglio identificato nella planimetria (allegato 1), facente parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, sarà soggetto a variazione catastale che potrà essere formalizzata una volta ultimata la procedura di sdemanializzazione con conseguente passaggio dei suddetti beni al Patrimonio disponibile del Comune;

□ Ritenuto dunque opportuno procedere all'assunzione di un formale provvedimento dichiarativo della cessazione dell'appartenenza del bene alla categoria dei beni demaniali, con il suo conseguente inserimento nella categoria dei beni patrimoniali disponibili;

□ RILEVATO CHE la procedura di sdemanializzazione del tratto di strada in oggetto avendo adeguata evidenza pubblica rappresenta una garanzia per un corretto operare dell'Amministrazione tenuta a rispondere all'istanza pervenuta.

□ RITENUTO di accogliere la proposta in esame con perfezionamento dell'alienazione a seguito di pagamento di 10.000,00 € a carico dei richiedenti, ritenuto congruo in ragione di analoghi interventi sul territorio quali risultano da atti convenzionali assunti in passato per aree analoghe (scrittura privata in data 25.10.1985), oltre alle conseguenti spese di rogito; nonché delle spese procedurali e amministrative occorrenti all'attestazione della natura privata e non demaniale dell'area in questione, delle spese catastali e del relativo atto notarile;

□ Considerato inoltre che il tratto di strada che dall'incrocio con Via Suno porta all'ingresso del Golf Castel Conturbia risulta essere classificata nel medesimo modo e quindi demaniale ad uso pubblico, ma che di fatto viene oggi utilizzata come strada comunale, sia per i residenti che per i non residenti, essendo di fatto asfaltata ed urbanizzata da oltre venticinque anni;

□ Atteso che stante la destinazione esterna di detto tratto viario, costituendo un accesso pubblico all'impianto, possa essere classificato come strada Comunale detto tratto che dall'incrocio con Via Suno porta alla Club House del Golf Castel Conturbia ai sensi della Legge Regionale 21.11.1996 n. 86;

VISTA:

- la nota inviata dal Comune di Agrate Conturbia al Presidente Dott. Pietro Le Pera del 14-06-2019 prot. Com. n. 3032;
- la nota in risposta al Comune di Agrate Conturbia del 18.06.2019 prot n. 3127 a firma del Presidente dell'Immobiliare Golf Castel Conturbia Dott. Pietro Le Pera.

VISTI gli articoli 822, 824 e 829 del codice civile;

VISTO l'art. 42, comma 2, lett. l) del TUEL 267/2000 e s.m.i.;

ACQUISITI i pareri favorevoli resi, ai sensi dell'art. 49 e 147 bis del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i., dal Responsabile del Servizio Finanziario in ordine alla regolarità contabile e del Responsabile del Servizio Tecnico in ordine alla regolarità tecnica;

Attesa la competenza del Consiglio Comunale deliberare, in relazione all'art. 42, lett. B, del D.Lgs 18.08.2000, n. 267 e s.m.i.;

Con voti unanimi espressi in forma palese.

DELIBERA

1. Di esprimere il proprio *parere favorevole* all'accoglimento dell'istanza della società Immobiliare Golf Castelconturbia Spa;
2. Di approvare ed procedere alla *sdemanializzazione*, per i motivi in premessa citati, del tratto di strada denominata via Castel Conturbia e precisamente il tratto che va dalla guardiania del complesso sportivo meglio noto come Golf Club Castelconturbia, all'estremità Sud della proprietà, tratto riportato sul foglio di mappa catastale n. 22 mappale 65, foglio 23 mapp. 5, foglio 26 mapp. 145, foglio 23 mappale 7, rappresentata da due linee continue (apparentemente un sentiero/strada di campagna ad uso pubblico) e come rappresentato in allegato 1, dando atto che la presente deliberazione costituisce variazione da inserire nel piano delle alienazioni;
3. Di procedere inoltre alla *declassificazione* di tale reliquato stradale, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2, comma 9, del D.Lgs. n. 285/1992 e dell'art. 1 della L.R. n. 86/96.
4. Di classificare dette porzioni di terreno oggetto di sdemanializzazione, nel patrimonio disponibile del Comune al fine della successiva alienazione a favore dei richiedenti;
5. Di dare atto che saranno a carico del richiedente: il pagamento di 10.000,00 € a favore del Comune di Agrate Conturbia, oltre a tutte le spese di frazionamento dei terreni, di rogito notarile, registrazione, trascrizione, voltura nonché tutte le spese per ogni altro onere ad esso connesso;
6. Di pubblicare il presente provvedimento all'albo pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art. 3 L.R. n. 86/96 dando atto che nei successivi trenta giorni chiunque può presentare motivata opposizione a questo stesso Consiglio Comunale verso il provvedimento medesimo, ai sensi del 2° comma dell'art. 3 L.R. n. 86/96 e s.m.i..
7. Di trasmettere il presente provvedimento, dopo che sia divenuto definitivo, alla Regione Piemonte per la pubblicazione dello stesso sul B.U.R., ai sensi del comma 3 dell'art. 3 L.R. n. 86/96.
8. Di dare atto che il presente provvedimento avrà effetto dall'inizio del secondo mese successivo a quello nel quale sarà pubblicato nel B.U.R., ai sensi del comma 5 dell'art.3 L.R. n. 86/96 ai fini dell'efficacia della medesima.
9. Di cedere, successivamente alla definitività del procedimento di sdemanializzazione, le porzioni di terreno indicate al punto 2 e quindi di inserirle nel patrimonio disponibile dell'Ente e quindi come tale suscettibile di alienazione;
10. Di dichiarare strada Comunale la via Castelconturbia per il tratto dall'incrocio con Via Suno fino alla Club House di proprietà dell'immobiliare Golf Castel Conturbia spa;
11. Di dare ampio mandato al Responsabile dell'ufficio Tecnico per tutti gli atti conseguenti alla presente deliberazione.
12. Di dichiarare con successiva votazione unanime favorevole la presente deliberazione ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i..