

Citta' metropolitana di Torino

Comune di Rivalta di Torino. Conciliazione stragiudiziale per illegittima occupazione pregressa, in assenza di valido titolo, di area gravata da usi civici con contestuale sdemanializzazione finalizzata all'alienazione in favore degli attuali occupanti e regolarizzazione della trasformazione pregressa, senza autorizzazione, di aree comunali gravate da usi civici, utilizzate ad area verde attrezzata, sedime stradale e parcheggi, ai sensi dell'art. 4 comma 1 lettere a) e c) e dell'art. 6 comma 3 lettera a) L.R. n. 29/2009 e s.m.i.. Autorizzazione. (Prat. U.C. 193/25).

Il documento principale è la Determinazione Dirigenziale n. 877 del 27/02/2026, allegata in pdf

ATTO N. DD 877

DEL 27/02/2026

Rep. di struttura DD-RA2 N. 14

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

DIREZIONE PROGRAMMAZIONE E MONITORAGGIO OO.PP. BENI E SERVIZI

OGGETTO: Comune di Rivalta di Torino. Conciliazione stragiudiziale per illegittima occupazione pregressa, in assenza di valido titolo, di area gravata da usi civici con contestuale sdemanializzazione finalizzata all'alienazione in favore degli attuali occupanti e regolarizzazione della trasformazione pregressa, senza autorizzazione, di aree comunali gravate da usi civici, utilizzate ad area verde attrezzata, sedime stradale e parcheggi, ai sensi dell'art. 4 comma 1 lettere a) e c) e dell'art. 6 comma 3 lettera a) L.R. n. 29/2009 e s.m.i.. Autorizzazione. (Prat. U.C. 193/25).

Vista l'istanza PEC prot. CmTo n. 159690 del 17/09/2025, presentata dal tecnico P. A. Pietro Cagna Vallino, incaricato con Determinazione n. 908 del 17/12/2024 del Dirigente del Settore Servizi Tecnici del Comune di Rivalta di Torino, di richiesta autorizzazione alla conciliazione stragiudiziale relativa al Foglio 22 Mappale 239/parte, sito in Comune di Rivalta di Torino;

Preso atto che con la medesima istanza il Comune di Rivalta di Torino ha avanzato la contestuale richiesta di regolarizzazione della trasformazione pregressa di destinazione d'uso dei terreni, di proprietà comunale, identificati al C.T. con il Mappale 1309/parte e il Mappale 1311 del medesimo Foglio 22;

Richiamato il Decreto del Regio Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici del 28/05/1939, nel quale, tra le terre gravate dall'uso civico, sono elencate proprietà del demanio comunale site nel Comune di Rivalta di Torino, con assegnazione alla categoria A dell'art. 11 della L. 1766/1927;

Preso atto che tra le terre civiche del precitato Decreto Commissariale è presente l'originario Mappale oggetto della presente conciliazione, indentificato al Foglio 22 Particella 40 di mq. 4.650, con qualità *pascolo* ed individuato nell'elenco con il numero d'ordine 31;

Considerato che a Catasto Terreni l'originario Mappale 40 è stato interessato da atti di aggiornamento catastale, tra i quali Tipi di frazionamento, mappali e aggiornamenti cartografici, tali da modificarne consistenza e identificativo, a seguito dei quali sono state originate, tra le altre:

- 1) l'attuale Particella 239 del Foglio 22 mq. 620, gravata da uso civico esclusivamente per mq. 231, identificata a Catasto Fabbricati con il subalterno 2 (categoria C/6), il subalterno 103 (categoria A/3), il subalterno 104 (categoria C/2), il subalterno 105 (categoria C/2);
- 2) l'attuale Particella 1309 del Foglio 22 mq. 3.836, il cui gravame di uso civico riguarda mq. 3.655;
- 3) l'attuale Particella 1311 del Foglio 22 mq. 52, interamente gravata da uso civico;

Rilevato che ad oggi:

- la Particella 239 non è nel possesso del Comune di Rivalta di Torino ed è perciò oggetto di conciliazione stragiudiziale finalizzata all'alienazione in favore degli attuali occupanti,
- le Particelle 1309 e 1311, risultanti nel patrimonio comunale, sono oggetto di regolarizzazione di mutamento di destinazione d'uso senza autorizzazione (area verde attrezzata, sedime stradale e parcheggi);

Preso atto che:

- il Comune di Rivalta di Torino, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 06/03/2025, autorizzava l'alienazione di terreni gravati da uso civico nel territorio comunale tra cui l'attuale Particella 239/parte, e con la medesima conferiva al Dirigente Settore Servizi Tecnici il mandato di assolvere alle necessarie incombenze;
- con lettera prot. n. 3890 del 03/02/2025, il Comune ha comunicato ai proprietari l'avvio del procedimento per l'esperimento della conciliazione stragiudiziale;
- l'attuale possessore *omissis*, comproprietario e per conto dell'intera proprietà, esprimeva formale volontà di procedere alla conciliazione con lettera prot. n. 5477 del 19/02/2025;
- con Determinazione n. 370 del 08/05/2025 del Dirigente Settore Servizi Tecnici del Comune di Rivalta di Torino è stata avviata la procedura di regolarizzazione della pregressa trasformazione della Particella 239/parte Foglio 22, sita in territorio di Rivalta di Torino, con esperimento del tentativo di conciliazione con gli occupanti, ai sensi dell'art. 29 della L. 1766/27;

Tenuto conto che l'Ufficio Usi Civici della CmTo ha avviato la procedura istruttoria nel mese di settembre 2025 e, rilevata la necessità di alcuni chiarimenti, il tecnico incaricato della perizia ha presentato richiesta di sospensione dei termini con PEC protocollo CmTo n. 175814 del 10/10/2025, a cui è seguita la trasmissione di documentazione integrativa al competente Ufficio in data 17/11/2025 con PEC prot. CmTo n. 200120, e con la quale è stata perfezionata l'istruttoria;

Considerato che la Relazione peritale e la Scheda istruttoria, conservata agli atti, pratica U.C. 193/25, dettagliano specificatamente tutti i documenti prodotti dal Comune di Rivalta di Torino, tra i quali: le Deliberazioni Comunali e Determinazioni Dirigenziali in materia di usi civici, intervenute nel 2025, copia dell'atto di compravendita del terreno limitrofo risalente al 1959 (data coincidente con l'occupazione illegittima), unitamente a varia documentazione catastale-cartografica-fotografica e documenti integrativi di cui al prot. n. 200120 del 17/11/2025;

Preso atto che con le Deliberazioni della Giunta Comunale n. 129 del 02/07/2025 e n. 226 del 11/11/2025 il Comune di Rivalta di Torino ha approvato la Perizia redatta in data 27/05/2025 e, come revisionata in data 15/10/2025, dal P. A. Pietro Cagna Vallino, relativa al terreno sito nel Comune di Rivalta di Torino, distinto al Catasto Terreni Foglio 22 Mappale 239/parte, avente superficie complessiva di mq. 620, di cui mq. 231 gravati da uso civico;

Tenuto conto che:

- la perdita del possesso comunale dell'area in argomento decorre a far data dall'anno 1959, coincidente con l'occupazione senza titolo del terreno gravato da uso civico, ufficializzata attraverso l'atto di acquisto del terreno limitrofo (censito al C.T. Fg. 22 ex M. 237) di originari mq. 389 derivanti dalla particella ex Mappale 41/parte, a cui sono stati accorpati mq. 231 gravati dall'uso civico facenti parti dell'ex Mappale 40/parte, portando alla costituzione dell'odierna particella n. 239 di complessivi mq. 620;
- l'originaria particella ex 40/parte, gravata da usi civici ha subito, limitatamente a mq. 3.707, una pregressa irreversibile trasformazione d'uso a sedime stradale, aree a verde attrezzate e parcheggi;

Considerato che con lettera prot. n. 5477 del 19/02/2025 l'attuale occupante, in qualità di comproprietario e per conto dell'intera proprietà, ha sottoscritto richiesta di stipulazione della conciliazione stragiudiziale con il Comune di Rivalta di Torino, manifestando l'interesse all'acquisizione definitiva del bene;

Preso atto, attraverso la precitata Relazione Peritale, che:

- la destinazione prevista dal P.R.G.C. e C.D.U. comunale del Foglio 22 Mappale 239 è “zona B3 – Parte parzialmente edificata nel Villaggio Sangone”, il Mappale 1309 ricade in spazi stradali residenziali e il Mappale 1311 ricade parzialmente in spazi stradali residenziali e in parte “area S59 – area a servizi”. I tre mappali inoltre ricadono nell'area “A4 – Addensamento commerciale”;
- non è dovuto alcun canone per i mappali 1309 e 1311, in quanto permane il godimento del bene da parte della collettività e le medesime aree occupate non saranno oggetto di concessione amministrativa ai sensi della L.R. 29/2009;
- per la valutazione del Mappale 239/parte è stato attribuito un valore medio di riferimento pari ad €/mq 27,50 per la porzione di terreno destinata a cortile e ad €/mq 77,50 per il sedime del fabbricato di civile abitazione;
- il canone, dovuto per il mancato godimento del bene da parte della popolazione usocivista, è quantificato in € 8.902,50= [ottomilanovecentodue/50];
- a seguito dell'applicazione dell'abbattimento parametrico dell'80% sulla cifra sopra riportata, l'importo per l'indennizzo di occupazione ammonta a € 3.578,80= [tremilacinquecentosettantotto/80];
- il ristoro economico da corrispondere per la cessione del bene agli occupanti, con detrazione degli importi già versati, è determinato in € 8.347,17= [ottomilatrecentoquarantasette/17];
- con applicazione dell'abbattimento parametrico del 65% dell'importo cessorio, detto ristoro è quantificato in € 2.921,51= [duemilanovecentoventuno/51];
- il ristoro economico complessivo dell'esperimento conciliatorio è quantificato quindi, in modo univoco, nella somma complessiva di € 6.500,31= [seimilacinquecento/31];

Vista la bozza del verbale di conciliazione stragiudiziale da sottoscrivere tra il Comune di Rivalta di Torino e gli attuali possessori per l'occupazione pregressa in assenza di valido titolo dell'area gravata da uso civico, Foglio 22 Particella 239/parte;

Verificato che alla conciliazione in argomento, ai sensi della D.G.R. n. 17-7645 del 05/10/2018:

- è applicabile, secondo il disposto del punto 6), il coefficiente parametrico di abbattimento dell'80% sull'indennizzo dovuto per l'occupazione pregressa;
- trova applicazione il disposto del punto 7), secondo cui è da applicarsi un tasso di interesse pari al 3% per gli anni in cui ha mutato destinazione;
- è altresì applicabile, ai sensi del punto 12), il coefficiente parametrico di abbattimento del 65% sul corrispettivo dovuto per la cessione del bene, in quanto gli attuali proprietari sono in possesso di un titolo, seppur non valido;

Richiamata la Deliberazione della Giunta del Comune di Rivalta di Torino n. 129 del 02/07/2025, con la quale è stata approvata la Relazione e Perizia di Stima, e la successiva D.G.C. 226 del 11/11/2025 con quale è stata riapprovata la Perizia, come aggiornata dal Tecnico incaricato in ottemperanza alla D.G.R. n. 17-7645/2018, e l'importo conciliatorio come in essa stabilito in € 6.500,31= [seimilacinquecento/31], unitamente allo schema di verbale conciliatorio, relativamente al terreno sito nel territorio comunale di Rivalta di Torino, gravato da uso civico, censito al Catasto Terreni Foglio 22 Particella 239/parte;

Rilevata la congruità delle valutazioni economiche in perizia, con riferimento ai criteri fissati dalla

Deliberazione della Giunta Regionale in materia di Usi Civici n. 17-7645 del 05/10/2018 e s.m.i.;

Ritenuto opportuno ribadire che, con l'istanza presentata in data 17/09/2025, il Comune di Rivalta di Torino intende conciliare, con gli attuali possessori *omissis* e *omissis*, l'illegittima occupazione pregressa dell'attuale Mappale 239/parte Foglio 22, al fine dell'alienazione in favore degli stessi;

Richiamata la documentazione, depositata agli atti, prodotta ai sensi dell'art. 19 del Regolamento Regionale in materia di Usi Civici D.P.G.R. n. 8/R del 27/06/2016 e s.m.i., allegata all'istanza comunale di cui sopra ed in particolare la documentazione tecnica, quale: C.D.U. prot. n. 33934/2025 e attestazione della Dirigente Comunale del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio circa l'esclusione dai beni soggetti alla tutela del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 (art. 10 L. 137/2002) e l'esclusione da tutela ai sensi del D.Lgs. n. 152 del 03/04/2006, del R.D. n. 3267 del 30/12/1923 e del R.D. n. 215 del 13/02/1933;

Tenuto conto che, in termini di competenza, per effetto del combinato disposto di cui al comma 2 dell'articolo 5 della Legge Regionale Piemonte n. 23/2015 [*riordino delle funzioni amministrative conferite alle Province in attuazione della Legge n. 56 del 7 aprile 2014*], al comma 1 lettere a) e c) dell'articolo 4 della Legge Regionale Piemonte n. 29/2009 [così come modificato dal comma 2 dell'articolo 33 della Legge Regionale Piemonte n. 4 del 05/04/2018] e agli articoli 18 e ss. del Regolamento Regionale emanato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 8/R del 27/06/2016, la Città metropolitana di Torino è tenuta ad esprimere, nel caso di alienazione e conciliazione stragiudiziale, parere di competenza;

Dato atto che la presente Determinazione rientra nell'obiettivo operativo cod. 0103Ob40 – efficientare la gestione degli espropri e degli usi civici - riportato nel DUP anno 2026/2028 approvato con Deliberazione del Consiglio Metropolitano n. 53/2025 del 19/12/2025 e successivi aggiornamenti;

Rilevata l'insussistenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art. 6 bis della legge 241/90 e degli artt. 6 comma 2 e 7 del D.P.R. 62/13 e dell'art. 7 del Codice di Comportamento della Città metropolitana di Torino;

Dato atto che:

- a carico del Dirigente che sottoscrive il presente provvedimento nei confronti dei possessori e occupanti non ricorrono le cause di divieto di cui all'art. 35-bis del Decreto Legislativo 30/03/2001, n. 165, non sussistono situazioni di conflitto di interesse, anche potenziali, che pregiudichino l'esercizio imparziale delle funzioni attribuite al sottoscritto, né cause di obbligatoria astensione ai sensi dell'art. 7 del D.P.R. 62/2013 nei confronti degli stessi;
- i responsabili dell'istruttoria hanno sottoscritto, rispetto alla pratica in oggetto, la dichiarazione di insussistenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art. 6 bis della legge 241/90 e degli artt. 6, comma 2, e art. 7 del D.P.R. 62/13 e degli articoli 7 e 8 del Codice di comportamento della Città metropolitana di Torino, depositata agli atti;

Rilevato che l'Amministrazione ha operato nel rispetto della normativa in materia di protezione dei dati personali in applicazione delle vigenti norme in materia;

Visti:

- la Legge 07/04/2014 n. 56 recante "Disposizioni sulle Città metropolitane, sulle Province, sulle Unioni e fusione dei Comuni", così come modificata dalla Legge 11/08/2014 n. 114 di conversione del Decreto Legge 24/06/2014 n. 90;
- l'articolo 1 comma 50 della Legge 07/04/2014 n. 56, in forza del quale alle Città metropolitane si applicano, per quanto compatibili, le disposizioni in materia di Comuni di cui al Testo Unico, nonché le

norme di cui all'articolo 4 della Legge 05/06/2003 n. 131;

Atteso che la competenza all'adozione del presente provvedimento spetta al Dirigente ai sensi del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con Decreto Legislativo n. 267 del 18/08/2000, e dell'articolo 45 dello Statuto della Città metropolitana di Torino, approvato alla Conferenza Metropolitana in data 14/05/2015 ed in vigore dal 01/06/2015;

IL DIRIGENTE

Visti:

- la Legge n. 1766 del 16/06/1927;
- il Regio Decreto n. 332 del 26/02/1928;
- il D.P.R. n. 616 del 24/07/1977;
- la Legge 241 del 07/08/1990 e s.m.i.;
- la Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 3/FOP del 04/03/1997;
- il Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/2004;
- la Deliberazione della Giunta Regionale n. 90-12248/2004 del 06/04/2004;
- il Decreto Legislativo n. 152/2006;
- la Legge Regionale n. 29/2009 e s.m.i.;
- la Legge Regionale n. 23/2015, comma 2 lettera b) articolo 5;
- il Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 8/R del 27/06/2016 e s.m.i.;
- la Legge Regionale n. 19 del 25/10/2016, articolo 9;
- la Legge n. 168 del 20/11/2017;
- la Legge Regionale n. 4 del 05/04/2018, articolo 33;
- la Deliberazione della Giunta Regionale n. 6-7499 del 07/09/2018;
- la Deliberazione della Giunta Regionale n. 17-7645 del 05/10/2018, pubblicata sul B.U.R. in data 25/10/2018;
- la Legge Regionale n. 15 del 09/07/2020, articoli 81 e 82;
- l'art. 107 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con Decreto Legislativo n. 267 del 18/08/2000, e l'art. 45 dello Statuto della Città metropolitana, approvato dalla Conferenza Metropolitana in data 14/04/2015 ed in vigore dal 01/06/2015, attraverso i quali la competenza all'adozione del presente provvedimento spetta al Dirigente;
- gli articoli 45 e 48 dello Statuto della Città metropolitana di Torino;

DETERMINA

1. Di autorizzare il Comune di Rivalta di Torino (TO) ad effettuare la conciliazione stragiudiziale con gli occupanti *omissis* e *omissis*, in qualità di proprietari dell'immobile sito in Rivalta di Torino, per regolarizzare il possesso illegittimo a far data dall'anno 1959 del terreno identificato al C.T. Foglio 22 Mappale 239/parte, di mq. complessivi 620 di cui mq. 231 gravati da uso civico, altresì distinto al C.F. al Foglio 22 Mappale 239 Sub. 2, Sub. 103, Sub. 104 e Sub. 105, dietro versamento al Comune medesimo della somma di € 3.578,80= [tre milacinquecentosettantotto/80];
2. Di autorizzare il Comune di Rivalta di Torino a sdemanializzare l'area gravata da uso civico identificata al C.T. Foglio 22 Mappale 239/parte, al fine di consentirne l'alienazione in favore degli attuali occupanti come identificati al punto 1), dietro versamento al Comune di Rivalta di Torino della somma di € 2.921,51= [due milanovecentoventuno/51], quale ristoro economico della popolazione usocivista locale del Comune di Rivalta di Torino;
3. Di rilasciare in via estensiva il presente parere obbligatorio e vincolante con il quale si autorizza il Comune di Rivalta di Torino alla regolarizzazione della trasformazione d'uso di parte dell'area gravata da usi civici, relativamente ai Mappali n. 1309/parte, di complessivi mq. 3.836 di cui mq. 3.655 gravati da uso civico, e n. 1311 per una superficie complessiva pari a mq. 52, interamente gravato da uso civico, da area con vocazione agricola a spazi stradali, aree a verde e parcheggi;
4. Di disporre che l'importo complessivo di € 6.500,31= [sei milacinquecento/31] dovuto dagli occupanti, come identificati al punto 1) della presente determinazione, venga versato al Comune di Rivalta di Torino entro sessanta [60] giorni dalla pubblicazione del presente atto e che lo stesso, se versato oltre il menzionato termine, venga maggiorato della rivalutazione monetaria nonché, dell'interesse legale in vigore a far data dal sessantunesimo giorno dalla pubblicazione del presente provvedimento;
5. Di disporre che la conciliazione in argomento è conseguente al rilascio, da parte dei proprietari, della formale rinuncia ad ogni futura controversia inerente alla procedura in argomento nei confronti della Città metropolitana di Torino e del Comune di Rivalta di Torino per la restituzione di somme derivanti da eventuali abbattimenti del valore economico disposti successivamente alla conclusione del presente procedimento, fatte salve le disposizioni della normativa vigente in materia di prescrizione;
6. Di disporre che il Comune di Rivalta di Torino utilizzi la somma percepita in virtù della presente autorizzazione, prioritariamente per la costruzione di opere permanenti di interesse generale della popolazione usocivista locale e, comunque, nel rispetto di quanto disposto dal comma 3 dell'articolo 16 della Legge Regionale n. 29/2009;
7. Di dare atto che la Città metropolitana di Torino si riserva, su richiesta delle Parti, la possibilità di adeguare il profilo economico della presente istanza nel caso di revisione dei valori periziati, in occasione di future verifiche o in conseguenza di differenze di superficie che venissero rilevate in seguito all'effettuazione di accertamenti demaniali, fatte salve le disposizioni della normativa vigente in materia di prescrizione;
8. Di disporre, in applicazione del comma 2 dell'articolo 22 del vigente Regolamento Regionale in materia di usi civici, che copia autentica del *verbale di conciliazione*, debitamente perfezionato e rogato, venga trasmesso alla Direzione Programmazione e Monitoraggio OO.PP. Beni e Servizi della Città metropolitana di Torino entro trenta [30] giorni dalla sottoscrizione;
9. Di disporre altresì, in applicazione del comma 2 dell'articolo 23 del D.P.G.R. n. 8/R del 27.06.2016 che, qualora non si raggiunga il perfezionamento della conciliazione stragiudiziale, il provvedimento di reintegrazione, esecutivo ai sensi di legge, venga trasmesso a questa Direzione della Città metropolitana di Torino entro trenta [30] giorni dall'esecutività;
10. Di dare atto che, ex comma 3 dell'articolo 44 del Regolamento Regionale in materia di usi civici n. 8/R del 27/06/2016 relativamente alla raccolta finalizzata all'aggiornamento dell'archivio storico regionale degli usi civici dei titoli autorizzatori rilasciati dalla Città metropolitana di Torino, copia integrale del presente provvedimento venga trasmessa dalla Direzione Programmazione e monitoraggio OO.PP. beni e servizi al competente Ufficio Usi Civici Settore A1014C della Regione Piemonte;

11. Di disporre che la presente Determinazione sia pubblicata, ex articolo 23 del Decreto Legislativo n. 33/2013 e s.m.i., all'Albo Pretorio on line di questa Amministrazione e, previa trasmissione telematica, all'Albo Pretorio on line del Comune di Rivalta di Torino (TO) nonché, ex articolo 5 della Legge Regionale n. 22/2010, sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte;
12. Di attestare l'insussistenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art. 6 bis della Legge 241/90 e degli artt. 6, comma 2 e 7 del D.P.R. 62/13 e dell'art. 7 del Codice di comportamento della Città metropolitana di Torino;
13. Di dare atto che avverso la presente Determinazione è ammesso ricorso dinanzi al Tribunale Amministrativo Regionale, entro il termine di 60 (sessanta) giorni, ovvero al Presidente della Repubblica entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di ricezione della stessa.

Il presente atto non assume rilevanza contabile per la Città metropolitana di Torino, trattandosi di provvedimento meramente autorizzatorio, ed è efficace dalla data della sua adozione indicata in calce.

Torino, 27/02/2026

IL DIRIGENTE (DIREZIONE PROGRAMMAZIONE E
MONITORAGGIO OO.PP. BENI E SERVIZI)
Firmato digitalmente da Enrico Bruno Marzilli