

**PERIZIA ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI DI
RIFERIMENTO PER L'ALIENAZIONE E SDEMANIALIZZAZIONE DEI TERRENI DI
USO CIVICO IN TERRITORIO DI VALSTRONA.**

Finalità

Il sottoscritto arch. Alessandro Recupero, in qualità di Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Valstrona, redige la presente perizia, da sottoporre ad approvazione del Consiglio Comunale, e con la quale si intende determinare i valori da porre a base per la sdemanializzazione e per l'alienazione dei terreni ubicati nella frazione Piana di Forno,

Localizzazione e uso civico

La sussistenza dell'uso civico è testimoniata dalla reintegra dei terreni al Comune di Valstrona, da parte del Regio Commissariato per la liquidazione degli Usi Civici per il Piemonte e la Liguria, del 26 giugno 1941, il quale contiene l'elencazione dei terreni soggetti ad uso civico all'interno del territorio Comunale. Il documento contiene l'elenco dei mappali, con riferimento alla mappa Rabbini, gravati dai seguenti usi civici: "pascolo, taglio della legna secca, raccolta erratico e stramatico a favore della popolazione".

I terreni interessati corrispondono ai Mappali 167 (490 mq) del Catasto Terreni del Comune di Valstrona; mentre per quanto riguarda la Mappa rabbini è identificato al mappale 1543 (Comunità di Forno).

Il mappale 168 (72 mq) del Foglio 15 è coincidente con un rudere che risultava già esistente, sin nei primi anni '20.

Considerato che l'ufficio scrivente non è in possesso di adeguata attrezzatura informatica si allegano alla presente gli estratti del N.C.T. e della Mappa Rabbini.

Le aree interessate hanno da tempo perso la caratteristica di uso civico per il mancato esercizio del diritto.

Per dare attuazione al risanamento dell'area e consentire agli attuali occupatori di investire sulla ristrutturazione dei fabbricati esistenti, necessita procedere alla vendita delle aree attraverso la procedura di alienazione con oneri a carico degli acquirenti.

Destinazione Urbanistica

Per identificare l'esatta destinazione urbanistica dell'area oggetto della presente perizia, viene redatto apposito Certificato di Destinazione Urbanistica

Da tale documento risulta che l'area interessata ricade nella seguente zona omogenea: AGRICOLA

La stessa è individuata nella carta di sintesi geologica con idoneità di utilizzazione urbanistica quota parte in classe IIA e quota parte in classe IIIA;

Il rudere è stato realizzato in epoca antecedente al 01.09.1967.

Sull'area ricadono i seguenti vincoli e tutele:

- Vincolo paesaggistico-ambientale: D.M. 01.08.1985, D.Lgs. n. 42/ 04 e s.m.i. e L.R. n. 32/08

- Vincolo idrogeologico: L.R. 45/89 e R.D. 30.12.1923 N. 3267

- Usi civici

Riferimenti.

I riferimenti normativi sono quelli contenuti: nella legge n. 1766 del 16/06/1927, nella Legge Regionale n. 29/2009 e successive modifiche ed integrazioni, e, consentono ai comuni interessati, di trasferire i terreni che hanno perduto con il tempo la caratteristica di uso civico, dal patrimonio indisponibile a quello disponibile, alle condizioni previste dalla legge.

Per il Comune non ci sono costi e l'iter procedurale è piuttosto celere, abbisognando di un solo atto dichiarativo dell'organo provinciale.

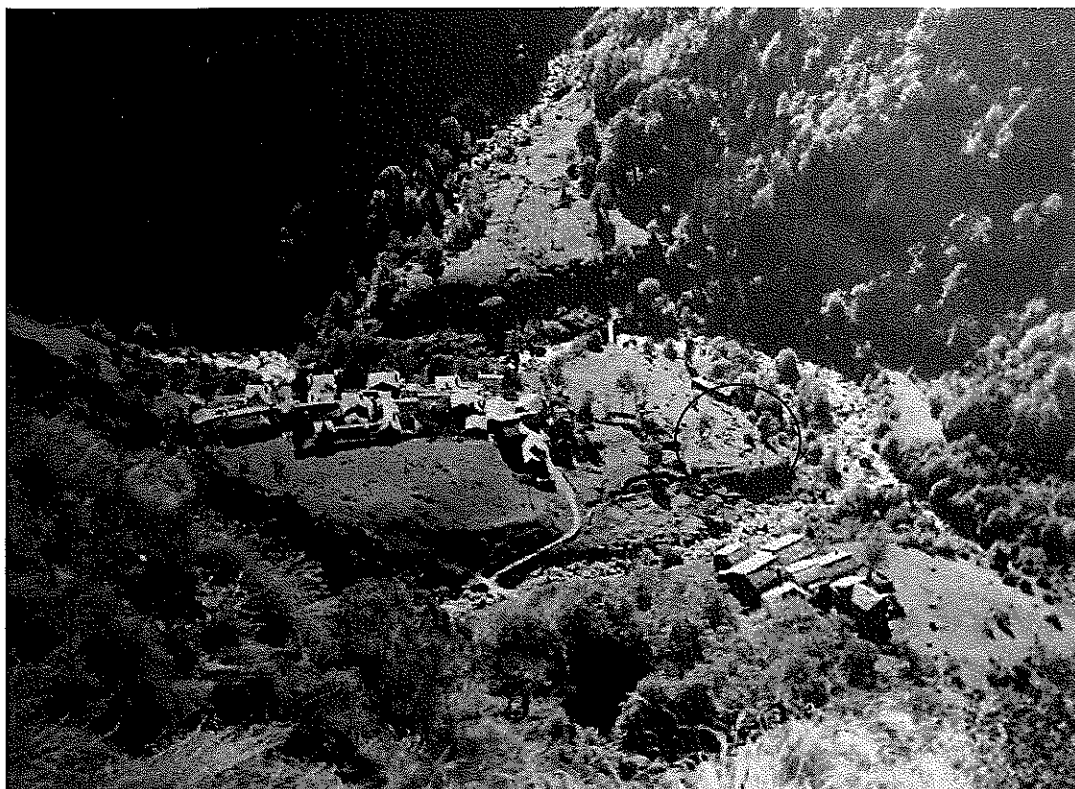
Descrizione dell'area oggetto di intervento

Le area oggetto di valutazione si trovano lungo la sponda destra del Torrente Strona, a partire dalla zona appena a valle dell'abitato della Piana di Forno su tratto molto scosceso dall'orografia impervia.

L'abbandono delle aree, la scoscesità del territorio, contrassegna le aree per un indifferenziata crescita boschiva spontanea. Sulle aree si riscontra la crescita vegetazionale spontanea composta da essenze autoctone, principalmente betulle, robinia nocciolo e, più rari, faggi.

Segue documentazione fotografica dei luoghi interessati dagli interventi e dagli Usi Civici

1932



Stato attuale







Per quanto concerne la strada vicinale esistente che garantisce il passaggio pubblico tra i due fabbricati (mapp. 166 e 167), si ritiene di poter prevedere lo spostamento al limite della proprietà del sopracitato tracciato a margine del mappale 168, purché

siano a carico dell'eventuale acquirente tutte le spese necessarie e conseguenti e precisamente:

- Redazione di apposito tipo di frazionamento per l'individuazione catastale del tratto di strada classificata ad uso pubblico a seguito anche dello spostamento di cui trattasi;
- Esecuzione di tutte le opere necessarie e indispensabili per la realizzazione del nuovo tratto di strada;

Alienazioni

Si può procedere all'alienazione dei beni previa specifica autorizzazione del Consiglio Comunale e degli uffici competenti provinciali per quanto concerne l'aspetto degli usi civici. (Fg. 15 mapp. Mapp. 167-168)

Nei casi sopra riferiti, l'Ente Comunale, acquisita l'autorizzazione, procede alla vendita delle superfici interessate mediante avviso pubblico al miglior offerente.

La procedura di alienazione prevede imperativamente il pagamento del prezzo previsto e, pertanto la mancata richiesta o pagamento di quanto stabilito, comporterà per le aree la reintegrazione al patrimonio di uso civico.

Contestualmente all'alienazione si procederà al frazionamento delle aree interessate e alla regolarizzazione catastale degli edifici, a carico dell'eventuale acquirente.

Il Comune, dietro autorizzazione provinciale, provvederà a porre in essere tutte le procedure necessarie al trasferimento della proprietà con oneri a carico dei richiedenti.

Valore di alienazione

Sono state esperite approfondite indagini sul locale mercato fondiario per fondi aventi caratteristiche paragonabili a quelle offerte dal fondo oggetto di stima. I dati ricavati da tali indagini sono stati poi confrontati con i valori agricoli medi di esproprio per tipo di coltura compresi nelle singole regioni agrarie per l'anno 2017, determinati dalle Commissioni Provinciali di Esproprio per la Provincia Del Verbano Cusio Ossola pari ad € 13.140,00/ha.

Tenendo, quindi, conto delle condizioni del fondo, della posizione, dei prezzi in epoca recente verificatisi per compravendita di fondi simili e delle tabelle dei valori agricoli medi, a conclusione di tutte le indagini e ricerche si ritiene equo e giusto considerare quale valore di stima dei terreni in oggetto:

$$€ 13.140,00 / ha * 0,0490 ha = € 643,86$$

In riferimento al rudere esistente censito al fg. 15 mapp. 168, in considerazione della sua vetustà e delle precarie condizioni statiche in stato di totale abbandono, oltre alla

suscettività che non possa essere urbanizzato, per la sua valutazione, in assenza di indicatori di mercato certi, e le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, si ritiene che possa essere considerata la possibilità di tener conto di un valore pari ad € 20,00/mq e pertanto si avrà un valore del bene di:

$$€ 20,00/mq * 72 mq = € 1.440,00$$

Pertanto la stima per l'alienazione dei terreni comunali in frazione Piana di Forno è € 2.083,86

Procedura di alienazione

L'eventuale acquirente di terreni appartenenti al demanio civico, per i quali sia stata richiesta l'autorizzazione alla sdemanializzazione con relativa alienazione, assume impegno a corrispondere il prezzo di alienazione e sostenere tutte le spese inerenti la trascrizione, registrazione e voltura catastale, nonché, se occorrente, il relativo frazionamento, tipo mappale, censimento al catasto urbano e ogni altro onere inerente la procedura.

Utilizzo delle somme ricavate.

Le somme provenienti dall'alienazione dei beni di uso civico, individuate in apposito capitolo di bilancio con vincolo di destinazione, sono destinate, detratte eventuali spese sostenute dal Comune per le operazioni di liquidazione dei beni civici, all'incremento per la valorizzazione del residuo demanio civico o per opere di interesse generale a favore della popolazione (art. 24 della legge 1766/1927).

Trasparenza e partecipazione al procedimento amministrativo.

Considerato che i beni di uso civico appartengono per definizione alla comunità dei residenti, le procedure relative alla liquidazione degli usi civici debbono garantire il massimo della trasparenza e della partecipazione al procedimento amministrativo e ciò indipendentemente dall'interesse diretto alla definizione della istruttoria.

Il residente, quale contitolare del bene collettivo, ha il diritto di prendere visione degli atti ed estrarne copia per verificare la legittimità dei procedimenti.

Valstrona, 06.07.2017

Il Responsabile del Settore Tecnico

Arch. Alessandro Recupero