



CITTA' DI SALUZZO

Tel. centralino: 0175-211311 Fax: 0175-211328

Partita IVA e Codice fiscale: 00244360046

<http://www.comune.saluzzo.cn.it>

**SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO
- LAVORI PUBBLICI
UFFICIO LAVORI PUBBLICI**

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

Numero del registro generale: _____ del _____

Numero particolare per settore: 351

Numero e data ai fini di mera classificazione

Oggetto: REALIZZAZIONE DELL'IMPIANTO NATATORIO E DELLA VIABILITÀ ANNESSA IN CORSO ALDO MORO - RETROCESSIONE DI PORZIONI DI TERRENI RISULTANTI ESPROPRIATI - DETERMINA A CONTRARRE - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: TALLONE FLAVIO.

IL DIRIGENTE

Richiamata la deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 21/12/2023 con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione 2024/2026 e la deliberazione della Giunta comunale n.1 del 10.1.2024 avente ad oggetto "Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione anno 2024-2026;

Visti:

- il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e, in particolare:
 - l'articolo 107 che assegna ai dirigenti la competenza in materia di gestione, ivi compresa la responsabilità delle procedure di gara e l'impegno di spesa e l'articolo 109, comma 2, che assegna le funzioni dirigenziali ai responsabili di servizi specificamente individuati;
 - l'articolo 192, che prescrive la necessità di adottare apposita determinazione a contrattare per definire il fine, l'oggetto, la forma, le clausole ritenute essenziali del contratto che si intende stipulare, le modalità di scelta del contraente e le ragioni che ne sono alla base;
- l'articolo 3 della Legge n. 136/2010, in tema di tracciabilità di flussi finanziari;

Vista la deliberazione consiliare n. 43 del 20.7.2022;

Richiamata la delibera del Consiglio Comunale n. 74 del 30/11/2022 "Realizzazione dell'impianto natatorio e della viabilità annessa in Corso Aldo Moro - retrocessione di porzioni di terreni risultanti espropriati - integrazione - modifica deliberazione consiliare n. 43 del 20.7.2022 " che argomentava:

“ Premesso che:

- *per la realizzazione dell'impianto natatorio (Piscina Comunale) in Corso Aldo Moro - e le relative infrastrutture di viabilità - furono oggetto di espropriazione per pubblica utilità porzioni di terreno di proprietà privata, conformemente al Piano Particolare di Esproprio del 18 luglio 1979;*
- *con deliberazione del Consiglio comunale n. 43 del 20.7.2022 si è provveduto ad autorizzare la retrocessione di parte degli immobili a suo tempo oggetto di procedimento espropriativo, nei con-*

fronti di alcuni privati;

- *nelle premesse del citato atto deliberativo, per mero errore materiale, è richiamato un decreto espropriativo, in luogo di scrittura privata autenticata dal notaio Silvestri Tullio di Saluzzo in data 18 gennaio 1980, rep.7454, registrata a Saluzzo il 7 febbraio 1980 al numero 277, volume 1, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Saluzzo ai n.962/753 in data 14 febbraio 1980;*
- *è necessario rettificare il contenuto delle premesse, fermo restando il resto, riadottando in ogni caso il provvedimento a fine di unitarietà formale;*

Dato atto che:

- *nello specifico, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 137 del 30 ottobre 1979 “Espropriazione di aree per la costruzione di impianto natatorio e relative infrastrutture – definizione rapporti con i proprietari che hanno dichiarato di voler convenire la cessione volontaria dei terreni” venne deliberato di “(P) di acquistare, in via di esproprio ai sensi delle disposizioni della legge 22/10/1971 n.865...le seguenti aree....2) dai proprietari i terreni identificati a catasto con F.43 partic. 312 di mq 60, F.43 partic.313 di mq 110, F.43 partic.314 di mq 60 per complessive £ 442.635...” a cui fece seguito la Scrittura Privata autenticata dal notaio Silvestri Tullio di Saluzzo in data 18 gennaio 1980, rep.7454, registrata a Saluzzo il 7 febbraio 1980 al numero 277, volume 1, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Saluzzo ai n.962/753 in data 14 febbraio 1980;*
- *di recente, i soggetti a suo tempo interessati dall’occupazione hanno avuto l’esigenza di verificare la situazione catastale delle loro proprietà e da tali controlli sono emerse irregolarità risalenti all’epoca dell’avvenuta espropriazione, sì che sono state condotte, in contraddittorio con il Comune, approfondimenti tecnici e verifiche documentali volte ad individuare i motivi di tali incongruenze;*
- *dal raffronto tra il rilievo dei luoghi - eseguito con tecnologie molto più avanzate rispetto a quelle usate negli anni ‘70 - e la cartografia catastale si è riscontrato un divario complessivo di mq 86: infatti, nello specifico è risultato che una parte di terreno espropriato (di mq 59) nella realtà è sottostante la recinzione che delimita la proprietà dei signori B.G. e B.G. ed un’altra parte (di mq 27) si trova sotto il fabbricato preesistente al 1979, per cui, già all’epoca dell’esproprio, tali porzioni di terreno, di complessivi metri quadrati 86, non potevano in alcun modo essere destinate a sedime di viabilità;*
- *l’origine di questa sovrapposizione proviene da un disallineamento tra le registrazioni catastali e la realtà dei luoghi, ossia un errore geometrico all’epoca dei tracciamenti;*
- *per tale ragione, con richiesta acclarata al n. 11456 del protocollo comunale in data 28 marzo 2022, i signori B.G. e B.G. hanno richiesto la formale reintestazione a loro nome di tali porzioni di terreno, erroneamente indicate a suo tempo come espropriande;*
- *per consentire la corretta identificazione dei beni oggetto di retrocessione il professionista incaricato ha provveduto a presentare i necessari atti di aggiornamento catastale nell’ordine di seguito descritto:*

In catasto terreni: Comune di Saluzzo al foglio 43

a. Tipo di frazionamento della originaria particella strade dalla quale sono state derivate due nuove particelle:

- la n° 925 di are 00 e ca 27 con qualità: reliquato stradale di classe =

- la n° 926 di are 00 e ca 59 con qualità: reliquato stradale di classe =

Trattasi del tipo di frazionamento protocollo 2022/CN 0020115 approvato il 04/03/2022 dall’Ufficio provinciale del Territorio di Cuneo;

b. Tipo mappale con il quale viene trattata la nuova particella n° 925 di are 00 e ca 27.

Tale particella originaria con qualità reliquato stradale viene soppressa per costituire nuova particella AAA che assume il definitivo n° 927 di are 00 e ca 27, qualità: ente urbano.

Trattasi del tipo mappale protocollo n° 2022/CN 0024828 approvato il 15/03/2022 dall’Ufficio provinciale del Territorio di Cuneo;

In catasto dei fabbricati: Comune di Saluzzo al foglio 43

a. Si effettua dichiarazione do.c.fa. di “nuova costruzione interessante la costituzione di nuova unità immobiliare distinta al fg 43 n° 927 sub 1 Corso Aldo Moro sn, piano terra e primo, zona censuaria 1, di categoria A/2, di classe 2°, consistenza di 3,5 vani, superficie catastale 17,00

m² rendita € 280,18. Trattasi di Do.c.fa - pratica n. CN 0027403 approvata il 22/03/2022 dall'Ufficio provinciale del Territorio di Cuneo, con precisazione che tale immobile costituisce parte del fabbricato preesistente all'esproprio, più esattamente la parte insistente sulla porzione di terreno erroneamente espropriata;

Preso atto che:

- *il Comune di Saluzzo in occasione dell'esproprio aveva indennizzato i privati per i soli terreni effettivamente espropriati, ma non per la porzione di fabbricato, giacché dalle misurazioni all'epoca erroneamente effettuate tale porzione non risultava essere soprastante i terreni espropriati e, pertanto, non avrebbe dovuto essere oggetto di espropriazione;*
- *è evidente come non vi sia stata la volontà di espropriare un angolo di un fabbricato già esistente, ma solo il terreno necessario all'esecuzione dell'opera pubblica (impianto natatorio e viabilità correlata); purtroppo però, a causa degli erronei frazionamenti all'epoca compiuti - com'è risultato dalle recenti verifiche effettuate - è stato in realtà ingiustamente ricompreso nell'esproprio anche tale porzione di fabbricato, in quanto ricadente sulla porzione di terreno erroneamente espropriata, porzione di fabbricato per la quale ovviamente non è stato però corrisposto alcun indennizzo;*
- *nonostante il lungo lasso temporale trascorso, solo in epoca recentissima i proprietari si sono resi conto di tale incongruenza ed hanno richiesto al Comune di porre rimedio alla problematica riscontrata;*
- *onde rendere possibile la retrocessione parziale in favore dei privati e la conseguente stipula dell'atto notarile, è stato dapprima necessario procedere alla regolarizzazione catastale, sulla base della situazione di fatto rilevata ed illustrata ai punti precedenti;*
- *in seconda battuta, si potrà dunque procedere al passaggio di proprietà, in favore dei Signori B.G. e B.G., dei seguenti immobili intestati al Comune di Saluzzo e siti nel Comune di SALUZZO:*
 - 1) *porzione di terreno di are 00 e ca 59, distinta al Catasto Terreni al Foglio 43, part. n. 926, classificata come reliquato stradale;*
 - 2) *porzione di area urbana censita a Catasto Terreni al Foglio 43, mappale 927 (ente urbano) (ex 925 catasto terreni di mq 27,), costituente sedime di porzione di fabbricato (di fatto non espropriata e non indennizzata) insistente su detta porzione di terreno di mq 27 a suo tempo espropriata, fabbricato costituito da unica unità immobiliare, contraddistinta al Catasto Fabbricati al Foglio 43, part. n. 927 sub. 1, Corso Aldo Moro sn, piano terra e piano primo, zona censuaria I, categoria A/2, classe 2a, consistenza di 3,5 vani, superficie catastale (che non ha relazione con il sedime di terreno) 17,00 m², rendita catastale: € 280,18;*

Preso atto che il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di Espropriazione per pubblica utilità, di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 e ss.mm.ii., in merito alla retrocessione parziale, all'art. 47 prevede:

"1. Quando è stata realizzata l'opera pubblica o di pubblica utilità, l'espropriato può chiedere la restituzione della parte del bene, già di sua proprietà, che non sia stata utilizzata. In tal caso, il soggetto beneficiario della espropriazione, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, trasmessa al proprietario ed al Comune nel cui territorio si trova il bene, indica i beni che non servono all'esecuzione dell'opera pubblica o di pubblica utilità e che possono essere ritrasferiti, nonché il relativo corrispettivo...";

ed all'art. 48, recante Disposizioni comuni per la retrocessione totale e per quella parziale, stabilisce che: "Il corrispettivo della retrocessione, se non è concordato dalle parti, è determinato dall'ufficio tecnico erariale o dalla commissione provinciale prevista dall'articolo 41, su istanza di chi vi abbia interesse, sulla base dei criteri applicati per la determinazione dell'indennità di esproprio e con riguardo al momento del ritrasferimento".

Preso atto che gli immobili dianzi citati, costituenti oggetto della richiesta di retrocessione parziale dei privati, allo stato non sono nella materiale disponibilità del Comune di Saluzzo, non sono funzionali ad alcun servizio comunale né insistono su aree di previsione P.R.G.C. per servizi pubblici;

Ritenuto pertanto di dover accogliere la richiesta formulata dai privati al fine di regolarizzare le rispettive proprietà, armonizzando i dati censuari con lo stato di fatto dei luoghi e ponendo così rimedio all'erroneo tracciamento ai tempi compiuto delle porzioni oggetto di espropriazione;"

e deliberava :

1. *Di richiamare la premessa quale parte integrante della presente deliberazione, disponendo la rettifica della deliberazione di Consiglio comunale n. 43 in data 20.7.2022, relativamente alla premessa della medesima, il cui testo deve intendersi completamente sostituito da quello della premessa del presente atto.*
2. *Di confermare l'autorizzazione, per le motivazioni espresse in narrativa - alla retrocessione di parte degli immobili a suo tempo acquisiti nell'ambito di procedimento espropriativo e conseguente scrittura privata di acquisizione, ai Signori B.G. e B.G., in quote uguali tra loro, e nello specifico: nel Comune di SALUZZO:*
 - *porzione di terreno di are 00 e ca 59, distinta al Catasto Terreni al Foglio 43, part. n. 926, classificato come reliquato stradale;*
 - *porzione di area urbana censita a Catasto Terreni al Foglio 43, mappale 927 (ente urbano) (ex 925 catasto terreni di mq 27,), costituente sedime di porzione di fabbricato (di fatto non espropriata e non indennizzata) insistente su detta porzione di terreno di mq 27 a suo tempo espropriata, fabbricato costituito da unica unità immobiliare, contraddistinta al Catasto Fabbricati al Foglio 43, part. n. 927 sub. 1, Corso Aldo Moro sn, piano terra e piano primo, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2^a, consistenza di 3,5 vani, superficie catastale (che non ha relazione con il sedime di terreno) 17,00 m² rendita catastale: €. 280,18.*
3. *Di confermare l'approvazione della valutazione del valore della suddetta retrocessione parziale, di complessivi mq 86 (59+27, come specificato in premessa), quantificata in complessivi euro 3.547,50, sulla base della Deliberazione della Giunta Comunale n. 137 del 29-07-2020, con la quale si è proceduto a ridefinire i valori imponibili IMU per i terreni nella zona di Corso Aldo Moro, allo stato fissati in euro/mq 41,25.*
4. *Di confermare l'approvazione, in virtù di quanto sopra, della somma dovuta per la retrocessione delle sole porzioni di terreno, quantificandola in € 3.547,50.*
5. *Di specificare che la restituzione della porzione di fabbricato summenzionata, avente una valenza esclusivamente formale, avviene senza contropartita in quanto, come risulta dagli atti e da quanto sopra esposto, il bene de quo non è mai stato oggetto di esproprio né è stato in alcun modo indennizzato.*
6. *Di confermare l'integrazione del "Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni patrimoniali da alienare" contenuto nel Documento di Programmazione 2022/2024 ed approvato con delibera del CC n. 85 del 22.12.2021 ad oggetto: "Approvazione nota di aggiornamento al documento unico di programmazione (DUP) periodo 2022-2024".*
7. *Di incaricare il Settore Governo del Territorio di ogni ulteriore adempimento tecnico necessario per completare il passaggio di proprietà dei suddetti beni oggetto di retrocessione parziale in favore, in quote uguali tra loro, dei signori B.G. e B.G..*

Vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 76 del 21dicembre 2023 avente per oggetto : "Approvazione Nota di Aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) periodo 2024-2028 con la quale si è approvato contestualmente il "Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni patrimoniali da alienare";

Ritenuto di dover provvedere in merito al fine di ottemperare alle volontà espresse nelle deliberazioni del Consiglio Comunale n. 43 del 20.7.2022 e n. 74 del 30/11/2022 "Realizzazione dell'impianto natatorio e della viabilità annessa in Corso Aldo Moro - retrocessione di porzioni di terreni risultanti espropriati - integrazione - modifica deliberazione consiliare n. 43 del 20.7.2022 ";

Richiamato l'articolo 183 del decreto legislativo n. 267/2000 e s.m.i.;

Richiamato il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti locali D.Lgs n° 267/2000 e s.m.i;

Dato atto che il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Flavio Tallone che ha predisposto lo schema del presente atto;

DETERMINA

1. di procedere alla retrocessione di parte degli immobili a suo tempo acquisiti nell'ambito di procedimento espropriativo e conseguente scrittura privata di acquisizione, ai Signori B.G. e B.G., in quote uguali tra loro, e nello specifico, nel Comune di SALUZZO:
 - porzione di terreno di are 00 e ca 59, distinta al Catasto Terreni al Foglio 43, part. n. 926, classificato come reliquato stradale;
 - porzione di area urbana censita a Catasto Terreni al Foglio 43, mappale 927 (ente urbano) (ex 925 catasto terreni di mq 27,), costituente sedime di porzione di fabbricato (di fatto non espropriata e non indennizzata) insistente su detta porzione di terreno di mq 27 a suo tempo espropriata, fabbricato costituito da unica unità immobiliare, contraddistinta al Catasto Fabbricati al Foglio 43, part. n. 927 sub. 1, Corso Aldo Moro sn, piano terra e piano primo, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2^a, consistenza di 3,5 vani, superficie catastale (che non ha relazione con il sedime di terreno) 17,00 m², rendita catastale: €. 280,18.
2. di confermare l'approvazione della valutazione del valore della suddetta retrocessione parziale, di complessivi mq 86 (59+27, come specificato in premessa), quantificata in complessivi euro 3.547,50, sulla base della Deliberazione della Giunta Comunale n. 137 del 29-07-2020, con la quale si è proceduto a ridefinire i valori imponibili IMU per i terreni nella zona di Corso Aldo Moro, allo stato fissati in euro/mq 41,25.
3. di confermare l'approvazione, in virtù di quanto sopra, della somma dovuta per la retrocessione delle sole porzioni di terreno, quantificandola in € 3.547,50.
4. di specificare che la restituzione della porzione di fabbricato summenzionata, avente una valenza esclusivamente formale, avviene senza contropartita in quanto, come risulta dagli atti e da quanto sopra esposto, il bene de quo non è mai stato oggetto di esproprio né è stato in alcun modo indennizzato.
5. di confermare il "*Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni patrimoniali da alienare*" contenuto nel Documento di Programmazione periodo 2024-2028 ed approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 76 del 21dicembre 2023 avente per oggetto : "Approvazione Nota di Aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) periodo 2024-2028";
6. di incaricare il Settore Governo del Territorio di ogni ulteriore adempimento tecnico necessario per completare il passaggio di proprietà dei suddetti beni oggetto di retrocessione parziale in favore, in quote uguali tra loro, dei signori B.G. e B.G..

7. Di dare atto che il Responsabile del Procedimento è l'Arch Tallone il quale interverrà per la sottoscrizione dell'atto in dipendenza delle indicazioni del Consiglio Comunale, il quale ha curato l'istruttoria ed è incaricato di ogni ulteriore atto in esecuzione della presente Determinazione ai sensi dell'art. 6 della Legge 7 agosto 1990 n. 241 (nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi).

Saluzzo, 29 maggio 2024

IL DIRIGENTE
SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO - LAVORI PUBBLICI

Tallone arch. Flavio *

* Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico D.P.R. 28/12/2000 n. 445, del D.Lgs. 07/03/2005 n. 82 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa