

ASSEMBLEA STRAORDINARIA

PUNTO 1 DELL'O.D.G. – USI CIVICI – CASA VACANZE DI DRUOGNO – DETERMINAZIONI PER DEFINIZIONE DELLA CONCILIAZIONE

RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Questo Consorzio ha appreso da articoli pubblicati sui giornali locali che il Comune di Druogno in data 27/09/2012 aveva deliberato di procedere alla reintegra dei terreni sui quali è stata costruita la Casa di Vacanze perché i medesimi risultano gravati da usi civici. Per opportuna informazione dei Sindaci dei Comuni Consorziati si allega la relazione storica relativa alla nascita della struttura, del suo utilizzo e del suo sviluppo. (All.A)

Formalmente soltanto in data 17/01/2013 viene notificato dal Comune di Druogno la proposta di dar corso ad un esperimento di conciliazione.

Purtroppo il Consorzio, pur rendendosi conto della paradossale situazione, sentito il parere di esperti, non ha potuto fare altro che presentare al Comune di Druogno, in data 19/02/2013, istanza di effettuare un esperimento di conciliazione

In data 20/03/2013 il Comune di Druogno ha comunicato di aver conferito incarico al Geom. Renato Locarni di redigere la perizia estimativa dell'indennità da corrispondere per la legittimazione del possesso, peraltro con spese a carico del Consorzio.

In data 10/05/2013 si tiene a Torino, presso l'ufficio Usi Civici della Regione Piemonte, un primo incontro con il Comune di Druogno, alla presenza della Dirigente del settore Dott.ssa Scheri.

In data 27//06/2013, presso la Casa di Vacanze, si tiene un incontro tra il Consorzio ed il Comune di Druogno, alla presenza della Dirigente del settore Usi Civici della Regione Piemonte, Dott.ssa Scheri, seguito da un nuovo incontro a Torino in data 09/07/2015.

Successivamente, valutata la complessità della questione, il Consiglio di Amministrazione ha conferito in data 02/07/2013 un incarico professionale al tecnico Arch. Gianfranco Boschi di Domodossola e in data 23/09/2013 un incarico di assistenza legale all'Avv. Carla Zucco.

Con nota n. 1049, pervenuta in data 24/03/2014, il Comune di Druogno sollecitava l'invio della documentazione propedeutica alla conciliazione: originario atto pubblico di acquisto area, planimetrie catastali, documentazione inerente le migliori apportate e altra documentazione ritenuta utile.

La documentazione è stata consegnata al protocollo del Comune di Druogno in data 22/04/2014 (All. B)

In occasione delle annuali Assemblee Consorziali tenutesi in data 05/7/2013 a Momo e in data 04/07/2014 a Borgomanero sono state date le informazioni sull'evoluzione della pratica.

Trascorsi alcuni mesi, in data 26/08/2014 il Consorzio sollecitava il Comune di Druogno a definire la procedura entro il 31/12/2014 per poter usufruire del ripristino delle agevolazioni fiscali riguardanti gli scioglimenti e la liquidazione di Usi Civici.

In data 26/05/2015 è stata richiesta al Comune di Druogno una informazione dello stato della pratica al fine di riferire all'Assemblea Consorziale convocata a Borgomanero per il giorno 20/06/2015.

In data 12/06/2015 il Geom. Locarni, tecnico incaricato dal Comune di Druogno, ha trasmesso la Memoria anticipativa che prevede, per la definizione della conciliazione, una spesa a carico del Consorzio di € 692.000,00. (All.C)

Il Consorzio, con nota in data 16/06/2015 ha richiesto al Comune di Druogno la documentazione integrale per verificare i criteri e i valori indicati per determinare gli importi.

L'Assemblea Consorziale nella seduta del 20/06/2015, ha deciso di dare mandato al Consiglio di Amministrazione di promuovere tutte le iniziative necessarie a tutelare gli interessi patrimoniali del Consorzio

Il Comune di Druogno, in data 10/07/2015 rispondeva alla richiesta del Consorzio del 16/06: "il perito incaricato ha fatto sapere che le sue valutazioni sono state effettuate esclusivamente nella forma tabellare già trasmessa; che non spetta a lui redigere una perizia conclusiva stante che, secondo la consuetudine conciliatoria, sono le parti ad accordarsi sull'importo per addivenire alla conciliazione".

In data 25/09/2015 si tiene un incontro a Torino con il Dott. Marco Piletta, dirigente del settore Usi Civici della Regione Piemonte al quale il Comune di Druogno rifiuta di partecipare.

In data 30/09/2015 il tecnico incaricato dal Consorzio Arch., Gianfranco Boschi trasmette la propria relazione tecnica con i conteggi per la definizione della conciliazione, che concordano, in via di massima, con quelli del Geom Locarni. Trasmette inoltre una proposta di cessione di aree e porzioni di fabbricati a titolo di compensazione della somma condivisa.

In data 14/10/2015 si tiene una riunione presso il Comune di Druogno per la presentazione della proposta di transazione predisposta dall'Arch. Boschi.

In data 30/10/2015 il Comune di Druogno trasmette al Consorzio una sua controproposta, che si ritiene inaccettabile, e che prevede la cessione dell'intera ala est della struttura, compreso il corridoio di collegamento con l'ala centrale, la villetta utilizzata dal personale di servizio, l'ex lavanderia, tutto il terreno circostante l'ala est

per un totale di 20.000mq. compresi campi da tennis, da bocce, calcio e pallavolo./All.D)

In data 9/11/2015 alcuni componenti del Consiglio di Amministrazione hanno incontrato a Torino il Dott. Piletta, per chiedere delucidazioni e consigli sul modo di procedere per la definizione della Conciliazione.

In data 13/11/2015 il Consiglio di Amministrazione convoca una Assemblea straordinaria dei Sindaci per il giorno 28 novembre p.v., chiamati a decidere se:

- Liquidare la somma di € 692.000,00 - in tal caso come reperire le fonti di finanziamento
- Compensare con la cessione di una quota parte degli immobili, previa valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del territorio, data la distanza incontestabile tra la proposta dell'Arch. Boschi e quella del Geom. Locarni.

Nel caso non si dovesse pervenire ad una definizione della conciliazione, il Comune di Druogno potrebbe procedere alla reintegra dei terreni e dei fabbricati.

RELAZIONE STORICA

La casa Vacanze di Druogno al tempo denominata Colonia Montana Luigi Razza, è stata realizzata con il contributo pro quota dei Comuni dell'allora Provincia di Novara, su sollecitazione del Prefetto, per ospitarvi i bambini della Provincia medesima.

Allo scopo nel 1933 è stato costituito un comitato promotore composto dai Podestà dei Comuni di Novara, Casalvolone, Domodossola; Druogno, Galliate, Intra e Trecate oltre al Medico di Provincia, ai Rappresentanti della Prefettura e dell'Ente Opere Assistenziali per seguire e curare tutto quanto era necessario per la costruzione.

Il 20 novembre 1933, la Prefettura autorizza il Comune di Novara, delegato da tutti gli altri Comuni dell'omonima Provincia, a provvedere all'assunzione di un mutuo di lire 1.500.000,00 e ad eseguire tutto quanto necessario per il completamento della colonia al fine di donarla ai Fasci di Combattimento di Novara, come risulta nella deliberazione del Podestà di Novara n. 713 del 06/10/1939. I bilanci, interessati per rimborso capitale a interessi di lire 144.513,43 annue, del Comune di Novara, decorrono dal 1934 al 1948. Gli altri Comuni si sono impegnati a rifondere il Comune di Novara per la quota di competenza. Il Comune di Novara con la delibera podestarile del 30/11/1933 e 17/01/1934 approva la stipulazione del mutuo di lire 1.500.000,000 (per 15 anni al tasso del 5%).

Nel 1934/1935 i lavori sono stati eseguiti ed al termine dei medesimi collaudati dal Comune di Novara che approva il conto finale e definitivo comprensivo dei prezzi aggiuntivi per opere e somministrazione fuori capitolato di appalto per complessive lire 1.675.008,88 oltre a lire 22.527,40 di interessi corrisposti alla ditta Alberini per ritardati pagamenti.

Con delibera n. 4991 del 03/06/1935 il Comune di Novara approva un mutuo suppletivo di lire 650.000,00 (per 10 anni, tasso del 5%) per il completamento della costruzione con l'arredamento. Non risulta che la Colonia sia mai stata donata alla Federazione dei Fasci di Combattimento di Novara.

La Colonia entra in funzione nel 1935 e l'Ente gestore della struttura è l'E.O.A. (Ente Opere Assistenziali).

Il 26/11/1939 il Comune di Druogno donava al Comune di Novara i terreni sui quali era stata realizzata la Colonia. L'atto di donazione trascritto dal Notaio Vercelli in data 27/11/1940.

Negli anni 1935, 1936, 1937, 1938, 1939 la struttura funziona nei mesi di luglio ed agosto ospitando circa un migliaio (1.000) di bambini per ciascuna estate. Bambini a cui vengono fatte svolgere attività salutari e ai quali vengono somministrati trattamenti sanitari quali la somministrazione di iodio (come da ricerca effettuata presso l'Archivio di Stato di Novara).

Non si hanno notizie di un utilizzo della struttura negli anni 1940, 1941, 1942, 1943 (periodo bellico).

Il 03/01/1944 il Corpo Centrale della Colonia viene occupato da circa 50 soldati tedeschi che, oltre a requisire gli arredamenti della struttura, requisiscono anche 15 quintali di legna.

Dal 09/09/1944 al 22/10/1944 le Autorità stabilirono di adibire la Colonia a carcere dei prigionieri nazi-fascisti.

Dal 1945 il Prefetto di Novara ha affidato la Colonia alla Croce Rossa Svizzera che poi la cede alla Croce Rossa Italiana che vi insedierà un suo Preventorio.

Dal 1945 il Comune di Novara si impegna con ogni iniziativa necessaria per riavere la disponibilità del bene al fine di poterlo adibire ai fini istituzionali. Dopo lunghe trattative ottiene dalla CRI l'impegno al rilascio per la primavera del 1951. Si costituisce pertanto un Comitato Provvisorio per la Temporanea Gestione della Colonia che organizza già per l'estate 1951, un soggiorno a cui partecipano circa 800 bambini.

Nel 1952, con Decreto Prefettizio n. 10587 in data 31 maggio 1952 viene costituito il Consorzio con la denominazione di "CONSORZIO PER LA GESTIONE DELLA COLONIA MONTANA I DRUOGNO" Nel 1959, a seguito della decisione di gestire anche una colonia marina, il Consorzio assume la denominazione "CONSORZIO COLONIE CLIMATICHE DEI COMUNI NOVARESI". Nel 1983, su richiesta del Consorzio, la Regione Piemonte, con atto n. 254 del 11/10/1983, approva il nuovo Statuto del Consorzio e la nuova denominazione "CONSORZIO CASE DI VACANZE DEI COMUNI NOVARESI"

A partire dal 1952 e sino alla metà degli anni "70 la colonia ospita nel corso della stagione estiva circa 1000 bambini e 60/70 adulti sono impegnati per il funzionamento di tutti i servizi (Responsabili, assistenti, personale sanitario, cuochi, camerieri, inservienti).

Per tutti gli anni '50, '60 e '70 i numeri dell'utenza e del personale impiegato rispecchiano quelli dell'anno 1952 ad esclusione dell'anno 1979 in cui la struttura rimane chiusa al pubblico a causa dell'alluvione della Val Vigezzo.

Dalla metà degli anni settanta il numero dei bambini partecipanti al soggiorno di Druogno sono costantemente diminuiti. Nel contempo sono diventati indilazionabili interventi sulla struttura per adeguare gli impianti alle nuove normative in materia di sicurezza.

Il Consorzio decide di intervenire radicalmente sulla struttura trasformandola da "Colonia" a "Casa per ferie", destinata ad ospitare anziani, gruppi familiari, gruppi sportivi, disabili, in un ambiente confortevole e con servizi di livello medio-alto.

Gli interventi per la completa trasformazione della struttura sono stati effettuati nel corso di diversi anni, compatibilmente con la necessità di reperire i finanziamenti.

L'attività della Casa Vacanze, interrotta per i lavori di ristrutturazione, è ripresa parzialmente nel 1997 con l'utilizzo dell'ala centrale e del piano terra dell'ala ovest e, con utilizzo dell'intera struttura, nel 1998.

Dal 1998 ad oggi sono stati ospitati anziani, bambini, gruppi sportivi e musicali con circa 8.000 presenze giornaliere per ogni stagione estiva.

La Casa di Vacanze è attualmente classificata “Casa per Ferie”, ed è costituita da tre edifici principali collegati tra di loro, e da tre edifici di servizio: la villetta adibita a casa del custode, la villetta ex isolamento destinata al personale in servizio presso la struttura e dall'ex lavanderia utilizzata dalla Forestale operante in Valle Vigizzo.

I tre edifici principali sono destinati:

ALA CENTRALE:

- piano terra di circa 1380 mq.: direzione – sala pranzo – 3 soggiorni – bar – ambulatorio – cucina – servizi comuni
- primo piano di circa 650 mq.: 16 camere da 1/2/3 posti letto con servizi utilizzate prevalentemente da anziani e famiglie
- seminterrato di circa 465 mq.: celle frigorifere e depositi per derrate alimentari e generi di pulizia

Il piano terra ed il 1° piano sono collegati da ascensore

Il seminterrato è collegato al piano terra da un montacarichi

ALA OVEST

- piano terra di circa 1.400 mq.: 16 camere da 2/3/4/6/8 posti letto con relativi servizi utilizzate da ragazzi e gruppi sportivi – salone polivalente - locale lavanderia e guardaroba
- primo piano di circa 1.400 mq.: 31 camere da 2/3 posti letto con relativi servizi utilizzate prevalentemente da anziani e famiglie - soggiorno

I due piani sono collegati da ascensore

ALA EST

- Sia il piano terra che il primo piano, di circa 1.400 mq. Ciascuno, sono destinati all'attività svolta dalla “Fondazione Universicà – la Bottega dei Mestieri”

I due piani sono collegati da ascensore.

La Casa Vacanze è dotata di impianti sportivi, a disposizione degli ospiti e da utenti esterni,

- Campo da calcio
- Campo polivalente basket/pallavolo
- 2 campi polivalenti tennis/calciotto
- Campo da bocce



28100 NOVARA, 22/04/2014
Sede - Via F.lli Rosselli 1
Uffici - Piazza Sacro Cuore 5

RACCOMANDATA A MANO

Prot. N. 140

Risposta alla nota n. 1049

Del

OGGETTO: Procedimento di reintegra dei terreni gravati da uso civico. Esperimento di conciliazione per legittimazione possesso. Sollecito deposito documentazione.

AL SIGNOR SINDACO
DEL COMUNE DI

DRUOGNO

Con riferimento alla Sua cortese nota di sollecito relativa al deposito della documentazione riguardante il procedimento di reintegra dei terreni gravati da uso civico, si conferma la volontà di questo Consorzio di procedere nell'esperimento di conciliazione.

A tal fine, come da richiesta, si allega:

- Copia dell'atto di donazione del Comune di Druogno al Comune di Novara delegato dai Comuni della Provincia di Novara;
- Planimetrie catastali degli immobili costruiti sull'area in oggetto aggiornate agli ultimi interventi di ristrutturazione e riqualificazione per quanto riguarda l'ala centrale e l'ala ovest;
- Planimetrie catastali dell'ala est ante ristrutturazione, destinata ad ospitare l'Università-La Bottega dei Mestieri. Lo studio Conti, incaricato della progettazione e Direzione dei lavori, sta curando la pratica per l'aggiornamento catastale;
- Relazione storica riguardante gli interventi realizzati e l'utilizzo della struttura a partire dal 1935 ad oggi;
- Prospetto riepilogativo delle spese effettuate per la realizzazione, il miglioramento e la manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura.

Si rimane a disposizione per eventuali ulteriori precisazioni e informazioni che codesto Comune ritenga necessarie per il prosieguo della procedura.

In attesa di comunicazioni in merito si ringrazia e si saluta distintamente.

IL VICE PRESIDENTE
(Ezio Gallina)

RELAZIONE STORICA

La Casa di Vacanze di Duogno, attualmente classificata “Casa per Ferie”, è costituita da tre edifici principali collegati tra di loro, e da tre edifici di servizio: la villetta adibita a casa del custode, la villetta ex isolamento destinata al personale in servizio presso la struttura e dall'ex lavanderia utilizzata dalla Forestale operante in Valle Vigezzo.

I tre edifici principali sono destinati:

ALA CENTRALE:

- piano terra: direzione – sala pranzo – 3 soggiorni – bar – ambulatorio – cucina – servizi comuni
- primo piano: 16 camere da 1/2/3 posti letto con servizi utilizzate prevalentemente da anziani e famiglie
- seminterrato: celle frigorifere e depositi per derrate alimentari e generi di pulizia

Il piano terra ed il 1° piano sono collegati da ascensore

Il seminterrato è collegato al piano terra da un montacarichi

ALA OVEST

- piano terra: 16 camere dal 2/3/4/6/8 posti letto con relativi servizi utilizzate da ragazzi e gruppi sportivi – salone polivalente - locale lavanderia e guardaroba
- primo piano: 31 camere da 2/3 posti letto con relativi servizi utilizzate prevalentemente da anziani e famiglie - soggiorno

I due piani sono collegati da ascensore

ALA EST

- Sia il piano terra che il primo piano sono destinati all'attività svolta dalla “Fondazione Universicà – la Bottega dei Mestieri”

I due piani sono collegati da ascensore.

La Casa Vacanze è dotata di impianti sportivi, a disposizione degli ospiti e da utenti esterni,

- Campo da calcio
- Campo polivalente basket/pallavolo
- 2 campi polivalenti tennis/calciotto
- Campo da bocce

L'ala centrale e l'ala ovest sono utilizzate dal Consorzio per l'organizzazione di soggiorni-vacanza estivi per anziani – famiglie – gruppi sportivi, musicali, religiosi ecc.

La struttura è stata realizzata negli anni trenta, su sollecitazione del Prefetto, su un terreno donato dal Comune di Druogno, con il contributo dei Comuni dell'allora Provincia di Novara per ospitarvi i bambini residenti nei Comuni stessi.

Nel 1933 è stato costituito un Comitato promotore per la realizzazione della "Colonia" composto dai Podestà dei Comuni di Novara, Casalvolone, Domodossola, Druogno, Galliate, Intra e Trecate, dal Medico Provinciale e dai rappresentanti della Prefettura e dell'Ente Opere Assistenziali.

La Prefettura di Novara, con atto del 20 novembre 1933, ha autorizzato il Comune di Novara, delegato da tutti i Comuni della Provincia, a procedere all'assunzione di un mutuo di L. 1.500.000,00 per il finanziamento dell'opera ed a provvedere a tutte le pratiche necessarie per la costruzione della Colonia, con lo scopo di donarla successivamente alla Federazione dei Fasci di Combattimento di Novara, donazione che non risulta essere mai stata effettuata.

Il Comune di Novara, con delibere del 30/11/1933 e del 17/01/1934, ha approvato l'assunzione di un mutuo di **L. 1.500.000,00** da ammortizzare in 15 anni al tasso del 5%. I Comuni della provincia di Novara si sono impegnati a rimborsare, per quota parte, quanto anticipato dal Comune di Novara.

I lavori per la costruzione sono stati eseguiti negli anni 1934/1935: Al termine dei lavori il Comune di Novara ha provveduto al collaudo ed alla approvazione della spesa complessiva di L. 1.675.008,88, comprensiva di opere aggiuntive e interessi corrisposti alla Ditta costruttrice per ritardati pagamenti (L. 22.527,40). Il Comune di Novara, con delibera n.4991 del 03/06/1935 approva l'assunzione di un mutuo suppletivo decennale al tasso del 5% di, **L. 650.000,00**, per il finanziamento della maggiore spesa e per l'acquisto delle attrezzature e dell'arredamento.

Il Comune di Druogno ha donato formalmente i terreni al Comune di Novara, che li ha accettati per conto di tutti i Comuni della Provincia di Novara, con atto del Notaio Vercelli trascritto in data 27/11/1940.

La struttura, denominata "Colonia Montana Luigi Razza" inizia l'attività nel 1935 e la gestione è curata dall'E.O.A. (Ente Opere Assistenziali).

Negli anni dal 1935 al 1939 la Colonia funziona nei mesi di luglio ed agosto ospitando per ogni stagione estiva circa un migliaio di bambini. Non si hanno notizie di utilizzo della struttura nel periodo bellico, dal 1940 al 1943.

Dal 3/1/1944 il corpo centrale viene occupato da circa 50 soldati tedeschi che, oltre a requisire gli arredamenti, requisiscono anche 15 quintali di legna

Dal 9/9/1944 al 22/10/1944 le Autorità stabilirono di adibire la Colonia a carcere dei prigionieri nazi-fascisti.

Nel 1945 il Prefetto di Novara ha affidato la Colonia alla Croce Rossa Svizzera che, successivamente, viene ceduta alla Croce Rossa Italiana per l'insediamento di un suo Preventorio.

A partire dal 1945 il Comune di Novara si impegna a intraprendere tutte le iniziative possibili al fine di riavere la disponibilità dell'immobile e poterlo destinare agli scopi per cui era stato costruito con notevoli sforzi finanziari da parte dei Comuni della Provincia di Novara. Dopo lunghe trattative ottiene dalla C.R.I. l'impegno a rilasciare l'immobile nella primavera del 1951.

Viene costituito un Comitato Provvisorio per la Temporanea Gestione della Colonia, comitato che organizza già per l'estate 1951 un soggiorno con la partecipazione di circa 800 bambini.

Nel 1952, con Decreto Prefettizio n. 10587 in data 31 maggio 1952 viene costituito il Consorzio con la denominazione di "CONSORZIO PER LA GESTIONE DELLA COLONIA MONTANA I DRUOGNO" Nel 1959, a seguito della decisione di gestire anche una colonia marina, il Consorzio assume la denominazione "CONSORZIO COLONIE CLIMATICHE DEI COMUNI NOVARESI". Nel 1983, su richiesta del Consorzio, la Regione Piemonte, con atto n. 254 del 11/10/1983, approva il nuovo Statuto del Consorzio e la nuova denominazione "CONSORZIO CASE DI VACANZE DEI COMUNI NOVARESI"

A partire dal 1952 e sino alla metà degli anni '70 la colonia ospita nel corso della stagione estiva circa 1000 bambini e 60/70 adulti sono impegnati per il funzionamento di tutti i servizi (Responsabili, assistenti, personale sanitario, cuochi, camerieri, inservienti).

Dalla fine degli anni '50 al 1967 sono stati eseguiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per una spesa complessiva di circa **L. 62.000.000:**

Tra gli interventi più significativi:

- Realizzazione porticato di collegamento tra i tre corpi principali e installazione nuovi servizi igienici;
- Realizzazione nuova cucina nel seminterrato, compreso acquisto nuove attrezzature (tritacarne, bollitore, lavastoviglie, pelapatate, affettatrice,
- Installazione montacarichi di collegamento fra il seminterrato ed il piano terra;

- Installazione cella frigorifera;
- Dotazione nuovi bruciatori a gas e relativi accessori per la cucina, la lavanderia, le docce;
- Sistemazione acquedotto a servizio della colonia;
- Acquisto attrezzature varie:
 - letti, materassi, coperte, copriletti, lenzuola, federe
 - pentole, piatti, scodelle, bicchieri, posate, carrelli porta vivande
 - tavoli, panche;
 - 2 lavabiancheria + 1 industriale;
 - divise per i bambini e per il personale;
 - macchina da cucire, macchina da scrivere, proiettore e giochi per i bambini;

Nel 1979, a seguito dell'alluvione dell'agosto 1978 che ha danneggiato l'acquedotto di proprietà del Consorzio, la Regione Piemonte ha stanziato, per il ripristino, l'importo di L.200.000.000. Tale importo è stato erogato alla Comunità montana che, in accordo con il Consorzio, lo ha utilizzato per finanziare i lavori di ristrutturazione e potenziamento dell'acquedotto municipale di Druogno al quale è stato allacciato l'edificio della Casa Vacanze. A compensazione della rinuncia all'utilizzo diretto del Contributo, la Comunità Montana ha realizzato all'interno della Casa Vacanze due campi da tennis.

Negli anni 1977 e 1978 sono state completamente sostituite le coperture degli immobili per un a spesa complessiva di **L. 69.000.000**

Dalla metà degli anni settanta il numero dei bambini partecipanti al soggiorno di Druogno sono costantemente diminuiti. Nel contempo sono diventati indilazionabili interventi sulla struttura per adeguare gli impianti alle nuove normative in materia di sicurezza.

Il Consorzio decide di intervenire radicalmente sulla struttura trasformandola da "Colonia" a "Casa per ferie", destinata ad ospitare anziani, gruppi familiari, gruppi sportivi, disabili, in un ambiente confortevole e con servizi di livello medio-alto.

Gli interventi per la completa trasformazione della struttura sono stati effettuati nel corso di diversi anni, compatibilmente con la necessità di reperire i finanziamenti.

Il 1° progetto di ristrutturazione dell'ala ovest e di parte dell'ala centrale, ha comportato una spesa complessiva di **L. 1.880.000.000**, comprese spese tecniche ed IVA. I lavori, suddivisi in due lotti: il primo di L.900.000.000 e il 2° di L. 980.000.000, finanziati in parte con contributo regionale, sono stati eseguiti negli anni 1987/1990.

Con questo 1° intervento sono state trasformate le camerate del 1° piano dell'ala ovest e dell'ala centrale in camere da 2/3 posti letto con relativi servizi privati, è stato installato nell'ala ovest l'impianto di riscaldamento e revisionato l'impianto dell'ala centrale, è stato realizzato un nuovo impianto idrico sanitario a servizio dei nuovi bagni, sono stati sostituiti porte ed infissi e installati due ascensori.

Nel 1993 è stato stipulato un accordo con il FORMONT per il trasferimento dei corsi alberghieri presso la Casa di Vacanze. Sia per poter adeguare i locali alle esigenze del Formont che per concludere la ristrutturazione dell'ala centrale sono stati eseguiti lavori per un importo di **L. 705.000.000**, lavori finanziati con contributo regionale. I principali interventi eseguiti sono:

- realizzazione nuova cucina e acquisto relative attrezzature;
- completamento e adeguamento alle prescrizioni di sicurezza e igienico-sanitarie ;
- rifacimento montacarichi;
- adeguamento celle frigorifere
- sostituzione centrale termica per metanizzazione
- completamento finiture, controsoffittature;
- acquisto attrezzature ed arredi per la sala ristorante

1996 sono stati acquistati gli arredi delle camere e del salone del piano terra dell'ala ovest per una spesa di **L. 100.000.000**, spesa finanziata con un contributo concesso dalla CA.RI.PLO.

I lavori per il completamento della trasformazione della Casa Vacanze sono stati eseguiti nel 1998 per una spesa complessiva di **L. 1.050.000.000**. Sono stati eseguiti i seguenti interventi:

- installazione nuove centrali termiche nell'ala ovest;
- sostituzione parziale recinzione;
- pavimentazione esterna;
- realizzazione campo polivalente basket/pallavolo
- rifacimento campi da tennis
- ripristino fontana
- adeguamento servizi igienici
- sostituzione porte camere
- fornitura e posa in opera corpi illuminanti ala ovest e revisione impianto elettrico
- fornitura e posa in opera di arredamenti 1° piano ala ovest

L'attività della Casa Vacanze, interrotta per i lavori di ristrutturazione, è ripresa parzialmente nel 1997 con l'utilizzo dell'ala centrale e del piano terra dell'ala ovest e, con utilizzo dell'intera struttura, nel 1998.

Dal 1998 ad oggi presso la struttura sono stati ospitati anziani, bambini, gruppi sportivi e musicali con circa 8.000 presenze giornaliere per ogni stagione estiva.

Nel 2009 sono stati eseguiti i lavori per il rifacimento delle coperture della Villetta ex isolamento destinata ad ospitare il personale in servizio presso la Casa Vacanze per una spesa di € **41.299,00**

Nel 2010 e nel 2012 sono stati eseguiti interventi di rifacimento e sistemazione degli impianti sportivi per una spesa complessiva di circa € **59.000,00**.

Nel 2010/2011 il Consorzio ha finanziato i lavori di ristrutturazione del piano terra dell'ala est, per un importo di € **500.000,00**, locali destinati ad ospitare le attività dell'UniversiCà-La Bottega dei Mestieri.

Da segnalare che ogni anno sono stati effettuati lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione agli immobili ed alle attrezzature per una spesa media, negli ultimi dieci anni, di circa € **40.000,00 annue**.

CONSIDERAZIONI

Il Comune di Novara, per conto di tutti i Comuni della Provincia che si sono costituiti in Consorzio nel 1952, costruendo l'edificio ha, senza dubbio, valorizzato il terreno in questione. Inoltre il funzionamento sino agli anni '80 come Colonia montana, oltre a permettere ai ragazzi dei Comuni Novaresi di fruire di soggiorni climatici, ha consentito a numerose persone del luogo e non di svolgere un'attività lavorativa remunerata, nel rispetto delle norme contrattuali vigenti. Successivamente, ospitando anche il Formont, la struttura ha contribuito alla formazione di personale alberghiero e non, di cui hanno potuto avvalersi operatori del settore operanti in Druogno e nella Valle Vigezzo.

Sembra inoltre superfluo ricordare che la struttura Colonia prima con la presenza di migliaia di bambini, poi con il Formont e con i soggiorni per adulti, famiglie e minori, nonché dei numerosi gruppi sportivi abbia determinato e determini ancora oggi una ricaduta economica di rilievo sulle attività commerciali sia del Comune di Druogno che dei Comuni della Valle.

Il Consorzio intende anche richiamare l'attenzione sulla propria disponibilità ad accogliere e soddisfare le esigenze del Comune di Druogno, che negli anni ha potuto utilizzare la struttura per le più svariate necessità. In particolare si ricorda che a partire dagli anni '80 e fino al 2010 alcuni locali dell'ala est sono stati utilizzati dal Comune per deposito di materiale vario di proprietà sia del Comune che della parrocchia e della Soc. Lepontina. Gli impianti sportivi sono stati utilizzati dal Comune di Druogno negli anni dal 2010 al 2013 per l'attività dei gruppi sportivi ospiti delle strutture alberghiere di Druogno. Il Salone dell'ala est è stato utilizzato per diversi anni per le attività estive organizzate dal Comune per i bambini residenti e villeggianti. Inoltre, per diversi anni, la Casa Vacanze è stata utilizzata per le manifestazioni del Carnevale Vigezzino, organizzato, di anno in anno, dai Comuni della Valle.

Per memoria si fa pure presente che, su richiesta del Comune di Druogno, l'edificio ex lavanderia è stato messo a disposizione del Servizio Forestale della Regione Piemonte.

Il Consorzio ha inoltre contribuito in modo sostanziale alla rivalutazione e possibile espansione delle attività turistico-culturali dell'intera Valle con la ristrutturazione dell'ala est destinata a sede dell'UniversiCà-La Bottega dei Mestieri. Nel 2010 in fatti, su iniziativa del Comune di Druogno, è stata costituita fra il Comune di Druogno, la Fondazione Banca d'Intra ed il Consorzio, la "Fondazione UniversiCà-la Bottega dei Mestieri". Il Consorzio, ha messo a disposizione della Fondazione i locali al

piano terra dell'ala est e finanziato, per un importo di € 500.000,00, i lavori di ristrutturazione dei locali.

Successivamente l'Assemblea Consorziale, con una delibera di indirizzo, ha messo a disposizione della Fondazione anche il 1° piano dell'ala est, in comodato d'uso per 30 anni, comodato che deve essere ancora perfezionato.

Questo Consorzio ritiene di poter affermare che la presenza della Colonia prima e della Casa Vacanze ora, abbia consentito ad intere generazioni di persone residenti sia nella Provincia di Novara che in numerose altre zone d'Italia di conoscere Druogno e gli altri Comuni della Valle Vigizzo con evidente beneficio delle attività turistiche e commerciali del Comune e della zona.

Concludendo, per un'opportuna valutazione, si richiama l'attenzione sul fatto che la struttura è sorta nel 1933 ed ha svolto funzioni varie di carattere pubblico come descritto nella prima parte della presente relazione, ma che il Consorzio l'ha presa in carico dal momento della sua costituzione cioè nel 1952

Novara 18/04/2014

IL VICE PRESIDENTE
(Ezio Gallina)

**CONSORZIO CASE DI VACANZE DEI COMUNI NOVARES
NOVARA - VIA F.LLI ROSSELLI 1**

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELLE SPESE RELATIVE ALLA CASA DI VACANZE DI DRUOGNO

ANNI	DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI	IMPORTI IN LIRE		IMPORTI IN EURO	
1934/1935	Lavori per costruzione immobili	L.	1.675.008		
1935	Acquisto attrezzature ed arredamenti	L.	650.000		
1957/1963	Realizzazione porticato di collegamento fra i tre fabbricati principali, acquisto attrezzature e lavori vari	L.	62.000.000		
1977/1978	Rifacimento coperture	L.	69.000.000		
1979	Contributo Regione per ripristino acquedotto	L.	200.000.000		
1987/1990	Ristrutturazione ala centrale e ala ovest	L.	1.880.000.000		
1993	Ristrutturazione ala centrale per FORMONT	L.	705.000.000		
1996	Acquisto arredi per camere e salone ala ovest	L.	100.000.000		
1998	Completamento ristrutturazione ala ovest e sistemazioni esterne	L.	1.050.000.000		
2009	Rifacimento copertura villetta ex isolamento			€	41.300,00
2010/2012	Rifacimento e sistemazione impianti sportivi			€	59.000,00
2010/2011	Ristrutturazione piano terra ala est per Università			€	500.000,00
2003/2013	manutenzione ordinaria			€	400.000,00

Corso Cairoli, 46
28921 Verbania Intra
tel. e fax 0323 403217
0323 581411
P.IVA e C.F. 01372610038
studio@geoter.verbania.it



Spett.le
COMUNE DI DRUOGNO

**SEDE MUNICIPALE
DRUOGNO**

Verbania, 10/06/2015

all'att.ne -->

• signor Sindaco

OGGETTO: USI CIVICI - CONCILIAZIONE CONSORZIO "CASA VACANZE DRUOGNO"

A seguito di attenta lettura della documentazione pervenutami dalla Parte, verificata la normativa regionale in materia di "conciliazione stragiudiziale usi civici", in via anticipativa e nell'attesa di un incontro con la parte conciliante per la definizione dei dettagli tecnico/economici, rilascio la presente

MEMORIA ANTICIPATIVA

Allego alla presente il prospetto analitico del calcolo delle somme di conciliazione previsto dalla L.R. n.29/2009 e dalla D.G.R. n.5-2484/2011. In detto prospetto, tralasciando per il momento i dettagli tecnico/estimativi, vengono riportati:

- al rigo "A" il valore venale del bene all'attualità, basato sulla capacità edificatoria del suolo riferita al volume effettivamente edificato
- al rigo "B" gli anni pregressi di occupazione, considerati a decorrere dal 1952 (data della Levata del Nuovo Catasto Terreni)
- al rigo "G" la cifra dovuta per canoni pregressi
- al rigo "L" la somma relativa alle "migliorie", desunte dall'elenco fornitomi dalla Parte conciliante, depurata delle manutenzioni ordinarie e straordinarie, queste escluse per norma dalle migliorie
- al rigo "O" la cifra dovuta per l'alienazione del bene

All'ultimo rigo, naturalmente, è riportata la somma complessiva dovuta.*

Cordiali saluti,

GEOTER S.A.
Renato Locarni, geometra

ALLEGATI: prospetto calcolo conciliazione

GEOTER S.A. - P.IVA: 01372610038 E-mail: info@geoter.it

pag. 1 di 1

RIEPILOGO GENERALE

RIEPIGOLO CONSISTENZA FABBRICATI "CASA VACANZE DI DRUGNO"													
TIPO	n. plan.	PIANO	destinazione	SUPERFICIE	coeff. dest.	Valore 1300€/mq	superficie equivalente	costo costruzione	ALTEZZA	volume parziale	SUPERFICIE TOTALE	VOLUME TOTALE	NOTE
Edificio A	1	terreno	deposito	63 mq		0,30	19 mqe	€ 24.570	4,0 m	252 mc	63 mq	252 mc	
	2	sotterraneo	cantina	115 mq		0,30	35 mqe	€ 44.850	2,2 m	253 mc			
	3	terreno	casa custode	115 mq		1,00	115 mqe	€ 149.500	3,4 m	391 mc	230 mq	644 mc	
Edificio C	4	sotterraneo	deposito	466 mq		0,30	140 mqe	€ 181.740	2,5 m	1.142 mc			
	5	piano terreno	refettorio/segreteria/cucina/aul e didattiche	1.381 mq		0,90	1.243 mqe	€ 1.615.770	4,0 m	5.524 mc			
	6	piano primo	camere/bagni	649 mq		0,90	584 mqe	€ 759.330	3,2 m	2.077 mc	2.496 mq	8.743 mc	varie altezze
Edificio D	7	sotterraneo	deposito/centrale termica	156 mq		0,30	47 mqe	€ 60.840	2,5 m	390 mc			
	8	piano terreno	camere/bagni/ricreazione	1.377 mq		0,90	1.239 mqe	€ 1.611.090	3,2 m	4.406 mc			
	9	piano primo	camere/bagni	1.377 mq		0,90	1.239 mqe	€ 1.611.090	3,2 m	4.406 mc	2.910 mq	9.203 mc	varie altezze
Edificio E	10	piano terreno	camere/bagni/infermeria	180 mq		0,90	162 mqe	€ 210.600	4,0 m	720 mc	180 mq	720 mc	
Edificio F	11	piano terreno	lavanderia	128 mq		0,30	38 mqe	€ 49.920	3,5 m	448 mc	128 mq	448 mc	
Edificio G	12	sotterraneo	cantina	165 mq		0,30	50 mqe	€ 64.350	2,5 m	413 mc			
	13	piano terreno	camerate/bagni/ricreazione	1.423 mq		0,85	1.210 mqe	€ 1.572.415	3,2 m	4.554 mc			
	14	piano primo	camerate/bagni/infermeria	1.423 mq		0,85	1.210 mqe	€ 1.572.415	4,0 m	5.692 mc	3.011 mq	10.658 mc	varie altezze
TOTALI				9.018 mq		1.300 €/mq	7.330 mqe	€ 9.528.480			9.018 mq	30.667 mc	

incidenza terreno	0,18
valore terreno	€ 1.715.126

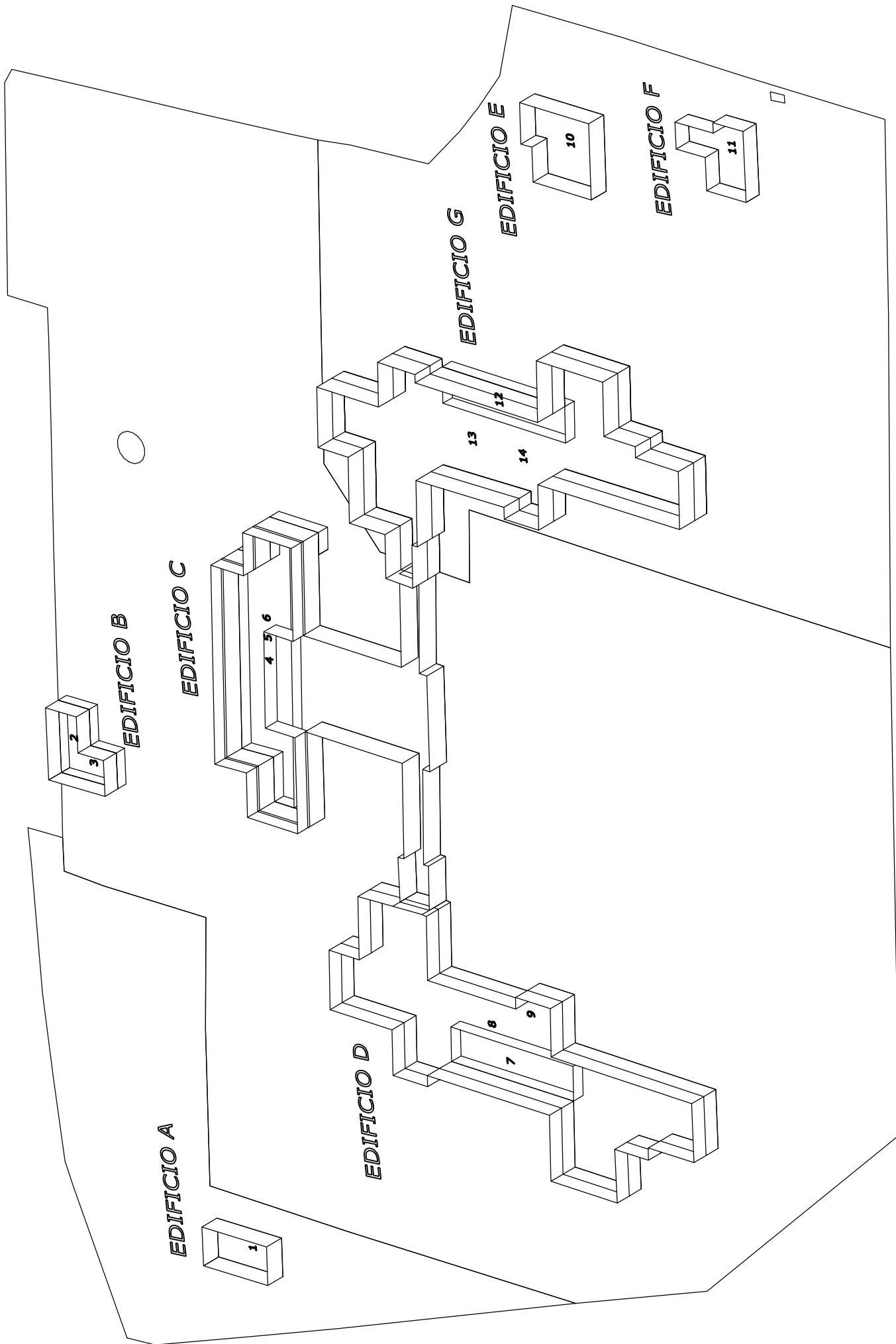
MIGLIORIE

descrizione	periodo	somma lire	somma euro	rivalutazione	somma attualizzata (ott.2014)	ammesso quale miglioria
refacimento coperture	1978	£ 69.000.000	€ 35.636	6,420	€ 228.780	
ripristino acquedotto	1979	£ 200.000.000	€ 103.291	5,431	€ 560.975	€ 560.975
ristrutturazione ala centrale e ovest	1987	£ 1.880.000.000	€ 970.939	2,197	€ 2.133.153	
ristrutturazione ala centrale FORMONT	1993	£ 705.000.000	€ 364.102	1,592	€ 579.651	
completamento ristrutturazione ala ovest e sistemazioni esterne	1998	£ 1.050.000.000	€ 542.280	1,363	€ 739.127	
refacimento copertura villetta	2009		€ 41.300	1,086	€ 44.852	
refacimento/sistemazione impianti sportivi	2010		€ 59.000	1,068	€ 63.012	€ 63.012
ristrutturazione UNIVERSICA'	2010		€ 500.000	1,068	€ 534.000	€ 534.000
manutenzione ordinaria	2013		€ 400.000	1,004	€ 401.600	€ 401.600
TOTALE					€ 5.285.150	€ 1.559.587

CALCOLO CONCILIAZIONE

CALCOLO DELLE SOMME DI CONCILIAZIONE E ALIENAZIONE - DGR n.-5-2484

	euro	mq	€/mq	descrizione	estremi C. T.
CALCOLO VALORE VENALE	A VALORE VENALE DEL BENE (lett.a DGR)	€ 1.715.126	0		
	€ 0	0	0		
	TOTALE VALORE VENALE IMMOBILI	€ 1.715.126	0		
CALCOLO CANONI PREGRESSI	B numero anni di occupazione (lett.b DGR)	62	Anno 1952 Anno 2014		
	C tasso di interesse % (lett.b DGR)	3%	non si considera il 1940		
	D Detrazione eventuali canoni versati (lett.d DGR)				
	E Abbattimento % DGR (lett.e DGR)	80%			
	F CIFRA PER CANONI PREGRESSI ((AxCxB) -D)	€ 3.190.135			
	CIFRA DA VERSARE PER CANONI PREGRESSI ((AxCxB)-D) – E%	€ 638.027	<<<<<< DA VERSARE AL COMUNE		
	G				
CALCOLO RISORSA	indennizzo per il prelievo e commissione risorsa (lett. C – DGR)				
	H	€ 0	<<<<<< DA VERSARE AL COMUNE		
CALCOLO ALIENAZIONE	CALCOLO CIFRA ALIENAZIONE (lett. f , g ed h DGR)				
	I cifra attualizzata versata con il primo atto (lett.f DGR)	€ 0			
	L miglorie (come CME) - (lett.g DGR)	€ 1.559.587			
	M Abbattimento % DGR (lett.h DGR)	65%			
	N CIFRA PER ALIENAZIONE(A-I-L)	€ 155.539			
	O CIFRA DA VERSARE PER ALIENAZIONE(N - N x M%)	€ 54.439	<<<<<< DA VERSARE AL COMUNE		
	SOMMA COMPLESSIVA CONCILIAZIONE (G+H+O)	€ 692.466	<<<<<< TOTALE DA VERSARE AL COMUNE		



COMUNE DI DRUOGNO
Provincia del Verbano Cusio Ossola

P.zza Municipio, 3 - 28853 Druogno (VB) - Tel. 0324/93071 - Fax 0324/93272
E-mail: druogno@ruparpiemonte.it

Prot. n. 4557

Druogno, 30 ottobre 2015

Spett. Consorzio Case Vacanza dei Comuni Novaresi
Largo Pasteur, 4
28100 Novara
Pec: consorziocasevacanze@pec.it

Oggetto: Proposta conciliativa comunale per legittimazione possesso terreni gravati da uso civico.

Facendo seguito all'incontro avvenuto presso la sede municipale in data 14 c.m., si trasmette in allegato la relazione tecnico-estimativa redatta dal perito incaricato, geom. Renato Locarni, contenente la proposta di conciliazione alla quale il Comune di Druogno ritiene di poter addivenire.

Si rimane in attesa di cortese riscontro e disponibili ad eventuali chiarimenti ed approfondimenti di cui se ne ravvisi la necessità.

Distinti saluti.

Il Segretario Comunale
Dott. Antonio Carcuro



Spett.le
COMUNE DI DRUOGNO

Piazza Municipio, n.3
28853 – DRUOGNO (VB)

Verbania, 28/10/2015

all'att.ne -->

- signor Sindaco

OGGETTO: USI CIVICI – CONCILIAZIONE CONSORZIO "CASA VACANZE DRUOGNO"
MEMORIA RELATIVA ALLA PROPOSTA TRANSATTIVA DEL
CONSORZIO PRESENTATA IL 14/10/2015

A seguito della partecipazione alla riunione del 14 u.s. avvenuta presso al sede municipale in Druogno, durante la quale il vice-presidente delegato Sig. Ezio Gallina ha formulato una proposta transattiva in riferimento alla vertenza in corso, a seguito dell'incarico ricevuto dall'Amministrazione Comunale, rilascio la presente

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

PREMESSE - QUESITO

Durante il succitato incontro la parte conciliante, rappresentata dal vice-presidente delegato Sig. Ezio Gallina, **ha accettato la quantificazione economica** della somma di conciliazione di cui alla mia memoria anticipativa del 10/06/2015 dell'importo di **692.466€ proponendo** contestualmente, vista l'impossibilità di disporre della somma da liquidare alla comunità di Druogno, **la cessione di parte dell'immobile costruito sul terreno di proprietà collettiva.**

Il consulente tecnico della parte, dott. arch. G. Boschi di Domodossola, ha prodotto un elaborato grafico costituito da una mappa sulla base del Catasto Terreni ed uno stralcio planimetrico sulla base della scheda catastale, **indicando chiaramente la porzione dell'immobile proposto in cessione.**

Oggetto della presenta relazione tecnico-estimativa (il quesito) è quindi la verifica della congruità del valore di mercato dell'immobile offerto rispetto alla cifra di conciliazione.

PRECISAZIONE

Ritengo valga la pena di precisare, evitando fraintendimenti, **che con la mia memoria anticipativa del 10/06/2015 era perseguito lo scopo di determinare il valore di un ipotetico terreno con le stesse capacità edificatorie del sito in conciliazione**, secondo la consolidata prassi e consuetudine in uso presso gli uffici regionali ai quali compete, ai sensi dell'art.4 comma 1 lett.c della Legge regionale 2 dicembre 2009, n. 29, la funzione amministrativa di definire le conciliazioni stragiudiziali.

Questo significa che il valore ricercato è derivato dall'incidenza del valore del suolo nudo rispetto al costo di costruzione dell'edificio. Detta incidenza è indicata dall'ufficio regionale **nel 18% del costo di costruzione dell'immobile**, indipendentemente dal grado di manutenzione dello stesso.

Evidentemente tale approccio trova ragione dalla necessità di considerare "un mercato immobiliare ideale, al quale riferire il valore del terreno, attraverso considerazioni quantitative" essendo per l'appunto lo scopo non collegato qualitativamente al costruito.

Semplificando, allo scopo estimativo perseguito, è totalmente indifferente la "qualità" del costruito, questa soggettiva ed in capo alla scelta dell'imprenditore, ma bensì è ricercata la "quantità", questa definita oggettivamente da parametri urbanistico/edilizi, nella quale trova naturalmente spazio una componente relativa alla destinazione d'uso.

Detto approccio è confermato da decine di attività tecnico-estimative condotte in accordo con l'ufficio regionale tra le quali si richiamano le recentissime attività conciliatorie in corso nel comune di Stresa (VB).

In sostanza nella tabella allegata alla mia memoria di giugno le superfici del costruito, opportunamente normalizzate con un coefficiente di omogeneizzazione per destinazione, venivano stimate al costo di costruzione di 1300 €/mq (cfr. conciliazione comune di Stresa per attività simili a quella in studio) ma nessun parametro di normalizzazione riguardava lo stato di conservazione, lo stato giuridico o la qualità tecnologica del costruito (vetustà, obsolescenza ecc): l'ipotesi estimativa è incardinata sulla sola superficie edificabile in normale mercato immobiliare.

Ritengo necessaria questa precisazione avendo maturato l'impressione che **il conciliante ha frainteso l'indicazione estimativa del costo di costruzione (1300 €/mq), utilizzandolo quale base di valore unitario per definire la quantità superficiale dell'immobile ceduto in luogo della somma di conciliazione**.

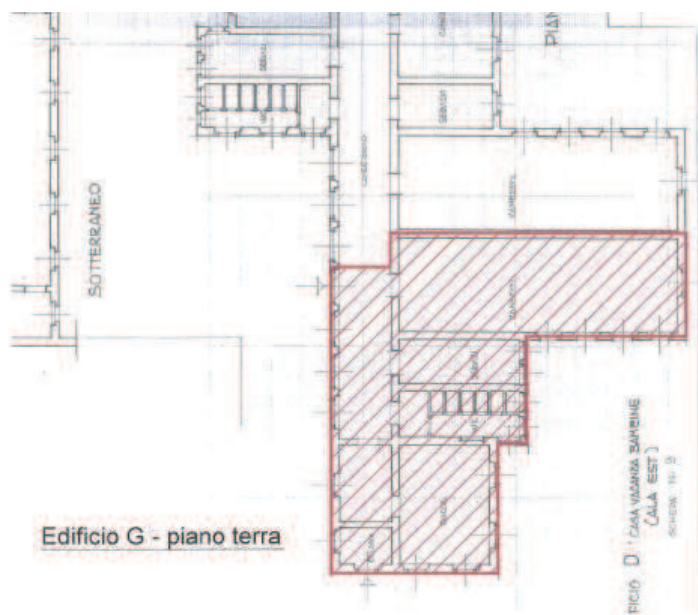
Naturalmente, alla luce di quanto sopraesposto e in ragione della normale prassi tecnico-estimativa, che ribadisco è consolidata e più volte applicata dagli uffici regionali, nel caso di conferimento di un immobile in luogo della somma di conciliazione, il primo dovrà avere il **valore di mercato** uguale alla somma stessa.

L'IMMOBILE PROPOSTO IN CESSIONE

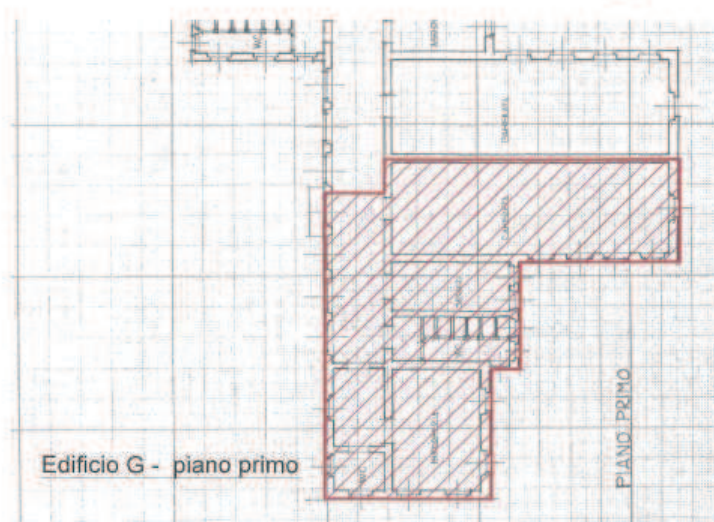
A seguire riporto gli elaborati prodotti dal consulente tecnico della parte, dott. arch. G. Boschi di Domodossola, planimetria della mappa catastale e delle schede catastali, dove è indicata la porzione dell'immobile proposto in cessione.



Illustrazione 1: stralcio di mappa dell'area proposta dal Consorzio



Edificio G - piano terra



Edificio G - piano primo

- LEGENDA:**
- fabbricati da cedere
 - Edificio G - parte piano terra:
 - Edificio G - parte piano primo:
 - Edificio F - piano terra edificio completo:



Illustrazione 2: stralcio dalle schede catastali con i fabbricati proposti dal Consorzio (in rosso tratteggiato)

IL VALORE IMMOBILIARE DELLA PARTE OFFERTA

La porzione proposta in cessione dal Consorzio è costituita da tre parti:

1. un'area scoperta (terreno libero)
2. una porzione di fabbricato (c.d. "PORZIONE ALA EST")
3. un altro intero fabbricato (c.d. "DEPOSITO FORESTALE").

1 - L'AREA SCOPERTA

Si tratta dell'area posta attorno agli immobili proposti, con destinazione a prato, sub-pianeggiante, della superficie cartografica di 3010 mq di area scoperta per 3.315mq complessivi.

L'intero lotto edificato è di **34.270 mq** (superficie cartografica) con una superficie edificata (SUL) di circa **9.018 mq**, con un conseguente indice fondiario mqEDI/mqFON di **0,26 mq/mq** ($9.018\text{mq}/34.270\text{mq}$).

L'area scoperta proposta, rapportata alla SUL del fabbricato di cui è pertinenza, produce un indice di **0,21 mq/mq** [$(285\text{mq}+285\text{mq}+128\text{mq}) = 698\text{mq}/3.315\text{mq}$]

La differenza degli indici è favorevole all'ipotesi di cessione, rendendo quindi il lotto di terreno dimensionato per eccesso al volume edificato corrispondente.

Dal punto di vista estimativo **non ritengo necessario quantificare il valore del suolo nudo essendo detto valore ricompreso in termini immobiliari edificatori nel fabbricato di cui è pertinenza.**

2 - LA PORZIONE DELL'AREA EST

Si tratta della porzione sud-est della porzione di fabbricato tipizzato quale EDIFICIO G nella mia precedente planimetria allegata alla memoria anticipativa del 10/06/2015.

Nella tabella di riepilogo generale della consistenza immobiliare la porzione proposta è parte nel numero 13 – piano terreno e del 14 – piano primo.

2.1 - IL PIANO TERRENO

Si tratta di una porzione della più estesa U.I. fg.33 n.75/278 sub.3 di circa 1400mq SUL, corrispondente quest'ultima a tutto il piano terreno dell'ala est.

L'U.I. è per la gran parte in buone condizioni ed è sede espositiva permanente della "Fondazione Università – La Bottega dei Mestieri", in forza di "**Convenzione per la concessione**" sottoscritta il 27 ottobre 2011 e della durata di anni 10 (dieci).

L'intera U.I. risulta quindi in concessione decennale, con la precisazione che la porzione proposta in cessione è in pessimo stato di conservazione, come testimoniato dall'immagine seguente:



A titolo di comparazione riporto l'immagine relativa alla parte ristrutturata e che non viene proposta in cessione.



Anche l'esterno dell'immobile risulta essere degradato nella porzione proposta:



In forza del contratto citato l'immobile si trova quindi occupato dalla esposizione permanente della Fondazione Universicà – La Bottega dei Mestieri” e per tale contratto è stato pagato il corrispettivo di 100.000 euro anticipato, corrispondente a **10.000 euro/anno**.

Allo scopo di valutare il valore di mercato del piano terreno completo, quindi 1400 mq, è determinate il corrispettivo versato di 100.000 in quanto rappresenta secondo "SIMONOTTI – Manuale delle stime immobiliari – Ass. Geometri Esperti Valutatori – 2005" "... **la stima del reddito si svolge nel mercato degli affitti immobiliari, dove si rilevano i contratti degli immobili simili al fine di stimare il reddito da capitalizzare -pag.284 #1**"

e ancora:

"La direct capitalization converte istantaneamente il reddito atteso di un singolo anno nel valore di stima di un immobile . Il reddito è ... diviso per un saggio (SIMONOTTI – pag.284 #8)"

attraverso la nota formula:

$$V = \frac{R}{i}$$

dove:

V = capitale = valore dell'immobile da stimare

R = rendita annua / reddito annuo

i = saggio di capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato. Ritengo ragionevole indicare nel 3% il saggio di capitalizzazione per l'immobile in studio, **(in applicazione al disposto della Deliberazione della Giunta Regionale 29 luglio 2011, n. 5-2484)** calcolando quindi

$$V = \frac{10.000 \text{ euro / anno}}{3\%} = \sim \mathbf{340.00 \text{ euro (243€/mq)}}$$

L'immobile risulta però essere improduttivo per i 6 anni residuali previsti dal contratto, essendo il canone versato in unica soluzione anticipato, derivandone una ulteriore diminuzione del valore corrispondente alle relative annualità:

$$V_{\text{oggi}} = 340.000 \text{ euro} - n.6 \text{ anni} \times 10.000 = 340.000\text{€} - 60.000\text{€} = \mathbf{280.000\text{€}}$$

Secondo il principio della riduzione **la porzione proposta in cessione corrisponde ad un valore di**

$$280.000\text{€}/1.400\text{mq} \times 285\text{mq} = \mathbf{57.000 \text{ €}}$$

2.2 - IL PRIMO PIANO

Anche in questo caso si tratta di una porzione della più estesa U.I. fg.33 n.75/278 sub.3 di circa 1400mq SUL, corrispondente quest'ultima a tutto il primo piano dell'ala est.

L'U.I. è in ottime condizioni, essendo da poco stata oggetto di completa ristrutturazione, ed è sede espositiva permanente della "Fondazione Universicà - La Bottega dei Mestieri" relativamente al progetto Interreg TRA.ME.VI.VE, in forza di "**Convenzione per la concessione**" come da deliberazione dell'Assemblea Consorziale del **16/06/2012** e della durata di anni 30 (trenta).

Giova precisare che in questo caso la concessione ha assunto la forma di comodato gratuito in quanto sono state considerate a carico della Fondazione tutte le spese per l'esecuzione delle opere previste dal progetto di ristrutturazione del primo piano dell'ala est.

Dal punto di vista estimativo è ragionevole ritenere che anche questa parte di immobile debba assumere un valore simile a quello relativo al piano terra. Si consideri che il primo piano si differenzia dal piano terreno solo per il soggiorno posto al di sopra del porticato del lato nord. Ritengo quindi corretto applicare lo stesso valore utilizzato

per il piano terreno, corrispondente quindi a **~340.00 euro** al netto delle opere di ristrutturazione sopportate dalla Fondazione.

Per detto immobile è necessario però considerarne la indisponibilità in forza del comodato gratuito di cui sopra, per i prossimi 27 anni residuali al trentennio concesso. Anche in questo caso è utile riferirci alla contrattazione relativa alla concessione del piano terreno che definendo il canone di 10.000euro/anno mi permette di determinare il minor valore dell'intero primo piano:

$$340.000 \text{ euro} - (10.000\text{euro} \times 27\text{anni}) = \mathbf{70.000 \text{ euro}}$$

e quindi la porzione proposta in cessione dal Consorzio

$$70.000\text{euro} / 1400\text{mq} \times 285 \text{ mq} = \mathbf{14.250 \text{ euro}}$$

OSSERVAZIONI STRUTTURALI CIRCA L'ALA EST

Merita una annotazione il fatto che l'intera ala est sia caratterizzata da una struttura di copertura di notevole complessità, costituita da un sistema di capriate, puntoni e cavalletti in legno a sezione quadrata per l'orditura principale e da travetti e listelli sempre in legno, per l'orditura secondaria, con il manto di copertura in tegole WIERER-doppia romana.

La configurazione strutturale della copertura determina una problematica nella fruizione dello spazio sottotetto che, seppur di dimensioni considerevoli (altezza di 5,50m al colmo e 0,00m all'imposta) è di fatto difficilmente utilizzabile a causa di puntoni e capriate poste a mezza-altezza, ad ostruzione del passaggio.

Ne deriva che rispetto al valore dell'immobile sottostante, determinato secondo i principi dell'estimo immobiliare, la presenza di un "tetto" importante come quello citato determina nel potenziale acquirente dei due piani sottostanti sicuramente un elemento di riflessione e, ritengo, in definitiva di minor valore.

Non è in questa sede possibile approfondire la questione ma, in ogni caso, è utile sollevare e mettere sul tavolo conciliatorio l'argomento "tetto".

Dal punto di vista estimativo ritengo il valore del sottotetto pari a **80 €/mq.**

3 - IL DEPOSITO FORESTALE

Nella proposta del Consorzio è compresa anche la cessione di un piccolo fabbricato, chiamato "il deposito forestale", in origine destinato a lavanderia e locali di servizio, censito al fg.33 n.77 per complessivi **128mq di SUL.**

Il fabbricato, isolato nella porzione sud-est del lotto, è attualmente destinato a deposito di materiale necessario alla Regione Piemonte – servizio forestale (senza titolo - salvo diversa indicazione).

Ad un primo sopralluogo detto fabbricato risulta essere fatiscente, con evidenti problemi di infiltrazione dalla copertura, come da immagini seguenti.



Il fabbricato, con una sua immediata vicina area di pertinenza, è stimabile in base alla pura volumetria edificata, deprezzata dell'onere per smontare e rimuovere i macchinari (caldaie, vasche ecc.). Ritengo ragionevole utilizzare lo stesso valore unitario utilizzato per l'ala est (243 €/mq) e indicare in 5000€ l'onere per rendere l'immobile libero dai macchinari, giungendo quindi al seguente calcolo:

$$(128\text{mq} \times 243 \text{ €/mq}) - 5.000\text{€} = \sim \mathbf{26.000\text{€}} \text{ (203€/mq)}$$

CONCLUSIONI CIRCA LA PROPOSTA DEL CONSORZIO

Posso riepilogare le quantificazioni estimative sopraesposte come segue:

TERRENO (area scoperta)	valore compreso nei fabbricati
ALA EST – PIANO TERRENO	57.000 euro
ALA EST – PRIMO PIANO	14.250 euro
DEPOSITO FORESTALE	26.000 euro
TOTALE	97.250 euro
CIFRA CONCILIAZIONE	692.466 euro
differenza	595.216 euro

Risulta evidente che **il valore di mercato degli immobili** posti a saldo della somma riconosciuta e dovuta dal Consorzio alla Comunità di Druogno **è inferiore alla somma stessa** di una quantità non sopportabile, in particolare a fronte di quanto stabilito dall'art.12 della legge 16 giugno 1927, n.1766 in merito al sotteso, e aggiungo modernissimo, vincolo di "sostenibilità" del patrimonio collettivo legato alla immutabilità del patrimonio e più specificatamente all'assoluto divieto di depauperare in estensione e/o valore il patrimonio stesso.

PROPOSTA CONCILIATORIA

Considerando in ogni caso positivamente la proposta transattiva del Consorzio, rilevando la volontà/necessità di quest'ultimo di evitare un contenzioso e di compensare l'importo con una cessione immobiliare, mi permetto di seguire lo stesso "tracciato", espandendo il ragionamento e volgendo verso una soluzione, possibile e equa per le parti, tenendo sempre in debito conto il contenuto monitorato del citato art.12 della L.1766/1927.

Tale soluzione sarà incardinata sui seguenti punti:

1 – il corrispettivo economico riconosciuto dalle parti a titolo di liquidazione dell'uso civico e dovuto dal Consorzio alla collettività di Druogno ammonta a ~690.000 euro

2 – la porzione di immobile che è possibile scorporare dall'intero fabbricato è definita all'interno dalla porzione est dell'intero lotto, comprendendo il terreno di pertinenza, l'ala est e i piccoli fabbricati accessori limitrofi

3 – i valori immobiliari dovranno obbligatoriamente discendere da valutazioni estimative **che tengano in giusta considerazione anche i contratti in essere** che individuano soggetti concessionari diversi dalla comunità di Druogno, quest'ultima titolare del diritto reale di proprietà collettiva, da non confondere con il comune Amministrativo di Druogno ne tanto meno con la "Fondazione Universicà – La Bottega dei Mestieri".

Alla descrizione immobiliare precedente, allo scopo di raggiungere la parità dei valori, valuto in aggiunta quanto segue:

1) il fabbricato denominato "foresteria" o "asilo Mariuccia", di 180mq di SUL, in migliore stato di conservazione rispetto agli altri immobili all'origine, dotato di impianti e di normale finitura, di conseguenza di valore unitario incrementato di 80 €/mq, quindi per $243 \text{ €/mq} + 80 \text{ €/mq} = 323 \text{ €/mq}$ (vedi foto sottostante)

2) il corridoio di collegamento tra l'ala est e il padiglione centrale, per circa 110mq, che non avrebbe più ragione di esistere accorpato a questo, essendo funzionale al padiglione est.



Illustrazione 3: il fabbricato denominato "foresteria" o "asilo Mariuccia"

Alla luce della terna vincolante di cui sopra e ripresi i valori immobiliari esposti e motivati alle pagine precedenti, si giunge brevemente alla seguente proposta.

Tabella riepilogativa della cessione alla Comunità di Druogno della proprietà dei seguenti fabbricati a titolo di corrispettivo economico :

n.o.	Descrizione	Piano	Superficie	Valore immobiliare
1	ALA EST	Terra	~ 1400 mq (disp. 2021) – SUL + corridoio 110mq(SUL) x 243€/mq = 26.730	€ 280.000 € 26.730
2	ALA EST	Primo	~ 1400 mq (disp 2042) - SUL	€ 70.000
3	ALA EST	Cantine	~ 165 mq x 120 €/mq	€ 19.800
4	ALA EST	Sottotetto	~ 1400 x 0,5 mq x 80 €/mq	€ 56.000
5	DEPOSITO FORESTALE	Terra	~ 128 mq x 203 €/mq - SUL	€ 25.984
6	FORESTERIA	Terra	~ 180 mq x 323 €/mq - SUL (tot 3218mq SUL)	€ 58.140
7	Terreno di pertinenza A	(cfr planimetria)	IF 0,26 mq/mq (sino a 12.377mq)	Compreso in n.1..6
8	Terreno di pertinenza B	(cfr planimetria)	8710 mq x 18€/mq	€ 156.780
TOTALE				€ 693.434

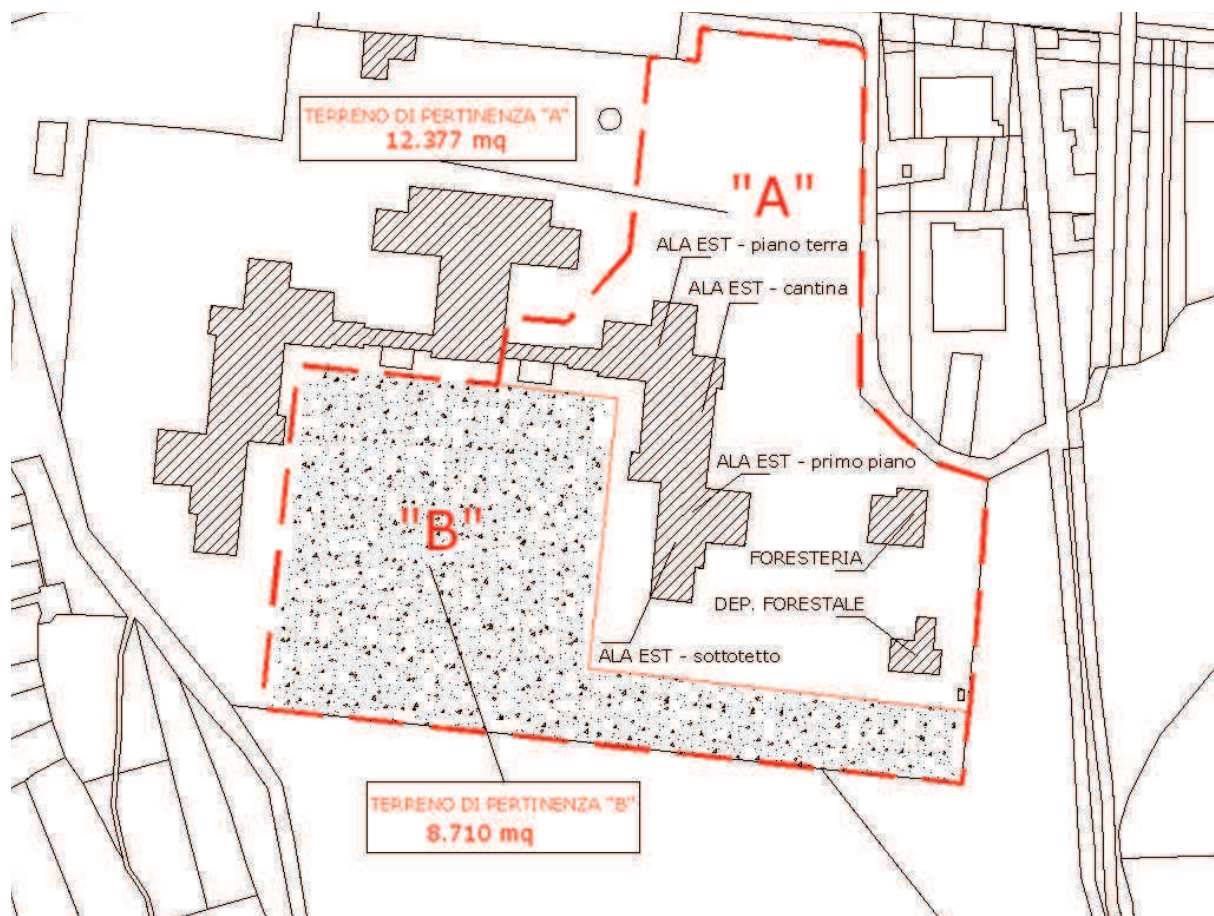


Illustrazione 4: stralcio cartografico con le porzioni immobiliari cedute a titolo di Conciliazione dal Consorzio "Casa vacanza Druogno"

La differenza tra il valore immobiliare degli immobili offerti in cessione alla Comunità di Druogno di 693.434 euro e la cifra di conciliazione di 692.466€ **è pari a +968 euro** ed è da ritenersi tollerabile.

In evasione all'incarico affidatomi.

Cordiali saluti,

GEOTER S.A.
Renato Locarni, geometra



28100 NOVARA, 13/11/2015
Sede - Via F.lli Rosselli 1
Uffici - Piazza Sacro Cuore 5

Prot. N. 566

Risposta a nota n. 4703 del 06/11/2015

OGGETTO: convocazione incontro per definizione conciliazione legittimazione possesso terreni gravati da uso civico

AL SINDACO DEL COMUNE DI
DRUOGNO

Alla C.A. DEL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT. ANTONIO CARCURO

e.p.c. AL DIRIGENTE DEL SETTORE
USI CIVICI DELLA REGIONE
PIEMONTE
DOTT. MARCO PILETTA

Con riferimento alla nota n. 4703 del 6 novembre 2015 con la quale codesto Comune fissa un nuovo incontro per il giorno 18 novembre 2015 alle ore 10.30, si ribadisce la volontà di definire la conciliazione per l'importo condiviso di € 692.000,00.

Poiché la conciliazione può essere definita o con il versamento dell'importo concordato o con la cessione di quota parte dei beni per lo stesso valore, questa Amministrazione ha necessità di sottoporre le due opzioni all'approvazione dell'Assemblea Consorziale, che è stata convocata in seduta straordinaria per il giorno 28/11/2015 alle ore 9.30 presso la Sala Consiliare del Comune di Momo - Via Squarini, 2.

Qualora l'Assemblea dovesse ritenere di liquidare la somma di € 692.000,00, indicherà le modalità di reperimento del finanziamento. Nel caso invece l'Assemblea dovesse decidere per la cessione di una parte dei beni di pari valore, poiché la quantificazione dei medesimi proposta dal Consorzio e quella proposta dal Comune di Druogno presenta una distanza incontestabile, sarà necessario chiedere una valutazione di congruità, con spese a carico del Consorzio, all'Ufficio del Territorio, preposto alla gestione dei servizi tecnico/estimativi dei beni immobili di proprietà di enti pubblici.

Fermo restando che il procedimento rimane in carico al Comune in indirizzo, si conferma la nostra disponibilità a condividere una soluzione di mediazione anche con l'autorevole contributo della Regione Piemonte.

Si è pertanto a chiedere a codesto Comune di voler concedere il tempo necessario al Consorzio per poter assumere le determinazioni utili per definire la conciliazione.

Distinti saluti.

IL VICE PRESIDENTE
(Ezio Gallina)

COMUNE DI DRUOGNO
Provincia del Verbano Cusio Ossola

P.zza Municipio, 3 - 28853 Druogno (VB) - Tel. 0324/93071 - Fax 0324/93272
E-mail: druogno@ruparpiemonte.it

Prot. n. 4917

Druogno, 20 novembre 2015

Spett. Consorzio Case Vacanza dei Comuni Novaresi
Largo Pasteur, 4
28100 Novara
Pec: consorziocasevacanze@pec.it

Oggetto: Ulteriore richiesta differimento termine per definizione conciliazione legittimazione possesso terreni gravati da uso civico.
Risposta a nota prot. 566 del 13.11.2015.

L'Amministrazione comunale prende visione con perplessità e disappunto del contenuto della nota in oggetto che, contrariamente alla disponibilità manifestata dalla stessa a concludere positivamente la conciliazione, sembra denotare invece da parte di codesto Consorzio l'intenzione di fare ancora melina.

Non si spiega infatti il tentativo di introdurre nella trattativa ancora soggetti estranei, considerato che recenti disposizioni di legge trasferiscono dal prossimo anno alla Provincia le competenze regionali in materia di usi civici e che le parti hanno tecnici qualificati e meritevoli di fiducia per effettuare la valutazione dei beni, parendo superfluo ed un'inutile perdita di tempo il prospettato incarico all'Ufficio del Territorio.

Pertanto, tenuto conto del lunghissimo lasso di tempo trascorso dall'avvio della procedura, si fa presente che è volontà dell'Amministrazione comunale addivenire ad una conclusione della stessa non oltre metà dicembre, data entro la quale sarà convocato il Consiglio comunale, cui non è da escludere venga sottoposta a votazione la decisione di optare per la reintegrazione nel possesso dei beni.

Distinti saluti.



Il Segretario Comunale
Dott. Antonio Carcuro

COMUNE DI DRUOGNO
Provincia del Verbano Cusio Ossola

P.zza Municipio, 3 - 28853 Druogno (VB) - Tel. 0324/93071 - Fax 0324/93272
E-mail: druogno@ruparpiemonte.it

Prot. n. 5023

Druogno, 26 novembre 2015

Egr. Sig.ri Sindaci dei Comuni
delle Province del Verbano-Cusio-Ossola e di Novara

Oggetto: Convocazione assemblea "Consorzio Case Vacanza dei Comuni Novaresi" del 28/11/2015.

Risultando iscritta all'ordine del giorno in oggetto la **conciliazione usi civici della Colonia di Druogno**, per una approfondita conoscenza, utile alla trattazione dell'argomento ed alle decisioni da votare, si ritiene sottoporre all'attenzione delle SS. LL. le seguenti considerazioni.

La materia "usi civici" è un argomento complesso, settoriale e trasversale al vivere quotidiano, in particolare nei territori alpini, che tocca sia gli aspetti storici e culturali delle comunità sia gli aspetti sociali, economici ed amministrativi: è quanto resta oggi del diritto millenario di uso e possesso di terre che erano essenziali alla sopravvivenza della comunità locali. Oggi parliamo di "sostenibilità" e di "beni comuni" ma le Alpi hanno da sempre questi concetti nel proprio genoma.

A seguito della procedura prevista dalla legge n.1766/1927 è stata accertata la natura civica del terreno sul quale è stata costruita la Colonia di Druogno, determinandone di conseguenza, come noto, il possesso illegittimo da parte del Consorzio.

Sia la legge nazionale n.1766/1927 che l'art.10 della L.R. n. 29/2009 prevedono che i possessori di terre civiche **possano** essere legittimati mediante un **esperimento di conciliazione stragiudiziale**, da esperire a cura del comune che si conclude con il riconoscimento alla collettività locale di una somma determinata in base a vari parametri legati al valore del bene. La somma di conciliazione è utilizzabile unicamente in favore della comunità originaria titolare del diritto.

Nel caso della conciliazione della colonia il diritto civico è in capo alla originaria comunità di Druogno, oggi giuridicamente costituita dalla ASBUC (Amministrazione Separata dei Beni di Usi Civici) della frazione di Druogno, soggetto completamente diverso dall'attuale comune di Druogno, il quale rappresenta *ex lege* oltre a Druogno anche le comunità di Coimo e Albogno, così come gli altri comuni della Valle Vigizzo rappresentano le rispettive ASBUC.

Se l'esperimento di conciliazione non si conclude positivamente è **prevista la reintegrazione nel possesso del bene** ed il ripristino delle condizioni originarie, **anche attraverso la demolizione delle opere realizzate**. Anche in questo caso la competenza è del comune in quanto ente esponenziale della comunità locale titolare del diritto civico.

Nel caso in oggetto le parti concordano sia nella quantificazione della somma di conciliazione, pari a **692.000 euro**, sia nella possibilità alternativa di trasferire alla comunità di Druogno, in luogo della somma, una porzione dell'immobile oggetto di conciliazione. Resta da determinare quindi l'entità di detta porzione immobiliare.

Per questa seconda alternativa il comune di Druogno ha proposto principalmente, tramite la consulenza tecnica concordata con il Consorzio, la cessione della porzione di immobile **che è in uso trentennale** alla "Fondazione Università - La Bottega dei Mestieri".

Il Consorzio propone ora la consulenza esterna dell'Ufficio del Territorio, allo scopo di determinare nuovamente l'equivalenza ricercata.

Il comune di Druogno, in rappresentanza dell'ASBUC costituita, manifesta la propria

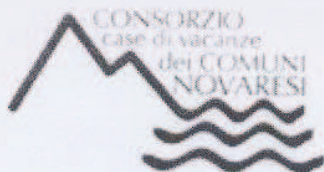
perplexità di fronte alla scelta operata dal Consorzio, che introduce nella transazione in corso un'alea derivante dall'esito della consulenza dell'Agenzia del Territorio, protraendo lungamente nel tempo la vertenza, **con indubitabili oneri aggiunti che tutti i comuni consorziati dovranno sostenere.**

Il comune di Druogno, in rappresentanza dell'ASBUC costituita, **richiede quindi con forza che vengano garantiti i diritti spettanti alla comunità e che venga concluso con rapidità il procedimento di conciliazione in corso, evitando l'inutile protrarsi della vertenza, produttivo di ulteriori oneri.**

Ringraziando della cortese attenzione, porgo cordiali saluti.



Il Sindaco
Marco Zanoletti



28100 NOVARA, 01/12/2015
Sede - Via F.lli Rosselli 1
Uffici - Piazza Sacro Cuore 5

Prot. N. 585

OGGETTO: Pratica Usi Civici - Determinazioni Assemblea Consorziale.

AL SINDACO DEL COMUNE DI
DRUOGNO

AL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT. ANTONIO CARCuro
DEL COMUNE DI
DRUOGNO

Con riferimento alla nostra precedente nota n. 566 in data 13/11/2015, si comunica che l'Assemblea Straordinaria convocata il 28 u.s. presso il Comune di Momo ha deliberato all'unanimità di dare mandato al Consiglio di Amministrazione di chiedere:

- All'Agenzia del Territorio una perizia estimativa dei fabbricati e dei terreni compresi nella proposta del Geom. Locarni;
- Ad Istituti di credito autorizzati un preventivo per l'eventuale accensione di un mutuo per la definizione della conciliazione mediante versamento della somma condivisa.
- Al Comune di Druogno di soprassedere da qualunque azione che possa pregiudicare la conciliazione, per consentire allo scrivente Consorzio di acquisire i riscontri alle azioni di cui ai punti precedenti ed in considerazione della funzione pubblica statutariamente esercitata dal Consorzio, di cui è parte anche l'Amministrazione in indirizzo.

In attesa di conoscere le decisioni di codesto Comune, si porgono distinti saluti.

IL VICE PRESIDENTE
(Ezio Gallina)
