

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 17 DICEMBRE 2012

(proposta dalla G.C. 20 novembre 2012)

Sessione Ordinaria

Convocato il Consiglio nelle prescritte forme sono intervenuti nell'aula consiliare del Palazzo Civico, oltre al Presidente FERRARIS Giovanni Maria, i Consiglieri:

ALTAMURA Alessandro	D'AMICO Angelo	MUZZARELLI Marco
ALUNNO Guido Maria	DELL'UTRI Michele	NOMIS Fosca
AMBROGIO Paola	GENISIO Domenica	ONOFRI Laura
APPENDINO Chiara	GRIMALDI Marco	PAOLINO Michele
BERTHIER Ferdinando	LEVI Marta	PORCINO Giovanni
BERTOLA Vittorio	LEVI-MONTALCINI Piera	RICCA Fabrizio
CARBONERO Roberto	LIARDO Enzo	SBRIGLIO Giuseppe
CARRETTA Domenico	LO RUSSO Stefano	SCANDEREBECH Federica
CASSIANI Luca	MAGLIANO Silvio	TRICARICO Roberto
CENTILLO Maria Lucia	MANGONE Domenico	TRONZANO Andrea
CERVETTI Barbara Ingrid	MARRONE Maurizio	VENTURA Giovanni
CURTO Michele	MORETTI Gabriele	VIALE Silvio

In totale, con il Presidente, n. 37 presenti, nonché gli Assessori: CURTI Ilda - DEALESSANDRI Tommaso - GALLO Stefano - PASSONI Gianguido - TISI Elide.

Risultano assenti, oltre al Sindaco FASSINO Piero, i Consiglieri: COPPOLA Michele - GRECO LUCCHINA Paolo - MUSY Alberto.

Con la partecipazione del Segretario Generale PENASSO Dr. Mauro.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: AREA VERDE SITA IN CORSO MONCALIERI 273. VANTATA USUCAPIONE. CESSIONE SENZA CORRISPETTIVO IN DENARO A TITOLO TRANSATTIVO AI SIGNORI GENTILLI GIORGIO, GENTILLI SERGIO E FUBINI FRANCA A FRONTE RICONOSCIMENTO PROPRIETA' DELLA CITTA' SU AREA LIMITROFA. APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Passoni,
di concerto con l'Assessore Curti.

Con atto di permuta del 14 dicembre 1929 a rogito Camillo Gay rep. n. 1523, registrato a Torino il 7 aprile 1930 e trascritto a Torino il 23 giugno 1930 al n. 11222, la Civica Amministrazione acquisì la titolarità di un appezzamento di terreno di mq. 6936 sito in aderenza al corso Moncalieri, nell'allora "barriera di Cavoretto", occorrente per la formazione di un piazzale.

Porzione di detta area, attualmente individuata al Catasto Terreni al Foglio 1405 particella 182 parte, della superficie di mq. 313 circa (precisamente, mq. 312,83 ante frazionamento, rappresentata con perimetro blu nell'allegata planimetria - allegato 1), è ubicata in adiacenza ad un villino ad uso residenziale ad oggi di titolarità dei signori Gentilli Giorgio e Gentilli Sergio per la nuda proprietà, e della signora Fubini Franca in Gentilli per l'usufrutto. Quest'ultimo immobile, insistente su terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 1405 particella 183 e dotato di pertinenza a verde retrostante, pervenne ai signori Gentilli per acquisto fattone con atto a rogito notaio Grassi Reverdini in data 14 dicembre 1973 - trascritto a Torino il 24 gennaio 1974 ai numeri 4508/4035 - mediante il quale i predetti signori Gentilli acquistarono una "palazzina di abitazione sita in Piazza Merano 2 angolo corso Moncalieri ... entrostante a terreno distinto in mappa al foglio 134 n. 395, fra le coerenze: a nord Piazza Merano, a levante e a giorno Rio Val Pattonera e a ponente corso Moncalieri".

La Città non diede tuttavia corso, di fatto, alla formazione del piazzale, sebbene previsto dall'allora Piano Regolatore, come dimostrato dalla circostanza che tra le coerenze dell'immobile dei signori Gentilli viene menzionata, come rilevato, piazza Merano, sedime stradale in realtà non esistente. In concreto, il terreno in oggetto è stato adibito a verde - peraltro non accessibile al pubblico - e si trova a ridosso della recinzione che delimita i campi da tennis dell'impianto sportivo "Circolo La Tesorina".

Relativamente all'area in questione, è pervenuta in data 21 maggio 2012 una nota con la quale i signori Gentilli, rappresentati dall'avv. Giorgio Gentilli, hanno esposto e sostenuto quanto segue:

- 1) a far data dall'acquisto della palazzina e fino ad oggi gli esponenti hanno posseduto pacificamente ed ininterrottamente non solo la palazzina stessa, ma anche il "cortile" antistante, della superficie di circa mq. 313;
- 2) tale possesso pacifico ed ininterrotto risulta, fra l'altro, da numerose univoche e concordanti testimonianze, oltre che dallo stato di fatto dei luoghi, avendo i signori Gentilli accesso anche carraio al loro fabbricato dal corso Moncalieri e, dunque, dall'area di proprietà della Città;
- 3) i signori Gentilli hanno continuato a permanere nel pacifico ed ininterrotto godimento della porzione di terreno in questione, provvedendo ad ogni onere di manutenzione ed esercitando

sul bene facoltà costituenti espressione dell'esercizio del diritto di proprietà.

Corollario delle predette considerazioni è, ovviamente, la conclusione in ordine all'intervenuta maturazione in capo agli instanti del diritto all'usucapione dell'intero terreno in discorso.

Deve evidenziarsi che l'area in questione è destinata, ai sensi del vigente P.R.G., come modificato dalla variante n. 235 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale del 21 dicembre 2011 (mecc. 2011 07589/009), a Zona urbana di Trasformazione, "Ambito 13.11 Moncalieri", per la quale è prevista l'attuazione con Piano Esecutivo Convenzionato.

In esecuzione di tale deliberazione, con atto a rogito notaio Ganelli del 29 dicembre 2011 repertorio n. 23901/15777, registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 in data 12 gennaio 2012 al n. 787 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino il 13 gennaio 2012 ai nn. 1627/1279, la Città ha stipulato contratto preliminare di compravendita a favore della società Edil Tosa S.r.l., mediante il quale ha assunto l'impegno di cedere l'intera area censita al Catasto Terreni al Foglio 1405 particella 182 (di cui la porzione in oggetto costituisce parte) a quest'ultima.

Per dare attuazione alla trasformazione prevista dal Piano ed adempiere alle obbligazioni assunte nei confronti della società, è dunque necessario che la Città rientri nella detenzione dell'area occupata dai signori Gentilli - e sulla quale i medesimi vantano l'usucapione - nonché di vedersi riconosciuta la capacità edificatoria generata dalla stessa, pari a mq./SLP 219.

I signori Gentilli si sono peraltro manifestati disponibili ad addvenire ad una composizione amichevole della vertenza, grazie anche alle trattative intercorse con la società Edil Tosa, nei termini che seguono:

- (i) riconoscimento, da parte dei signori Gentilli Giorgio, Gentilli Sergio e Fubini Franca usufruttuaria, della piena ed incontestata proprietà della Città dell'area attualmente censita al Catasto Terreni al Foglio 1405 particella 182 parte, della superficie di mq. 312,83 circa (rappresentata con perimetro blu nell'allegata planimetria - allegato 1), comprensiva dei diritti edificatori dalla stessa generati, pari a 219 mq./SLP, senza diritto ad indennità o corrispettivi di sorta, fatto salvo quanto infra indicato;
- (ii) cessione da parte della Città dell'intera area di cui al punto precedente con relativi diritti edificatori, in adempimento dell'obbligo assunto con la sottoscrizione del contratto preliminare di vendita sopra citato, alla società Edil Tosa s.r.l. verso il corrispettivo indicato nel contratto stesso;
- (iii) cessione da parte della società Edil Tosa S.r.l. - in adempimento dell'obbligo di cessione delle aree a Servizi, assunto ai sensi dell'articolo 45 della L.U.R. e quindi quale standard urbanistico - della porzione di area censita al Catasto Terreni al Foglio 1405 particella 182/d, della superficie di mq. 238 circa (raffigurata con perimetro verde nella planimetria che si allega - allegato 2) alla Città, mediante contratto a favore del terzo di cui all'articolo 1411 del Codice Civile (intendendosi per "terzo" i signori Gentilli e Fubini); si precisa che tale area dovrà essere ceduta priva di capacità edificatoria rimanendo la SLP dalla stessa

generata, pari a 165,90 mq./SLP, in capo alla società Edil Tosa S.r.l. (area di atterraggio: Catasto Terreni Foglio 1405 particella 182/a);

- (iv) accettazione da parte della Città della cessione di cui al punto precedente, in adempimento dell'accordo transattivo di cui al presente provvedimento (per prevenire una lite - ex articolo 1965 del Codice Civile), non per sé, ma a favore dei signori Gentilli Giorgio, Gentilli Sergio (questi ultimi due per la nuda proprietà in parti uguali tra loro) e Fubini Franca (quest'ultima per l'usufrutto generale vitalizio), senza corrispettivo in denaro; l'area utilizzata dai signori Gentilli e Fubini risulta così attualmente priva di capacità edificatoria;
- (v) riconoscimento, da parte dei signori Gentilli Giorgio, Gentilli Sergio nonché della signora Fubini Franca in qualità di usufruttuaria e loro aventi causa, a valere sulla porzione di cui al punto precedente, di servitù di luce, veduta, affacci (con esclusione di sporti), distanza e ribaltamento a favore della Edil Tosa S.r.l. e suoi aventi causa, con riconoscimento dei medesimi diritti ai signori Gentilli e Fubini e loro aventi causa da parte della Edil Tosa S.r.l. e suoi aventi causa, nel caso in cui gli stessi signori Gentilli/Fubini realizzassero future edificazioni;
- (vi) formalizzazione nell'Accordo di buon vicinato che verrà sottoscritto dai signori Gentilli e Fubini e dalla società Edil Tosa delle condizioni predette.

L'impostazione sopra riportata consente di evitare l'instaurazione di una vertenza in sede giurisdizionale volta all'accertamento dei presupposti per il riconoscimento dell'intervenuta usucapione, che, sebbene assistita per entrambe le parti da un certo "fumus boni iuris", potrebbe protrarsi per diversi anni, con conseguente esposizione ad ingenti spese.

Alla luce di quanto precede, considerato che, da verifiche effettuate, le ragioni sostenute dagli istanti appaiono difficilmente contestabili in sede di giudizio e tenuto quindi conto dell'elevato rischio di soccombenza in quest'ultimo per la Pubblica Amministrazione, sono state intavolate le necessarie trattative con i signori Gentilli, che hanno infine accettato la proposta transattiva formulata nei termini sopra indicati, con accollo in capo alla società Edil Tosa S.r.l. degli oneri per il frazionamento catastale dell'area occorrente per la formalizzazione dell'atto e per il riposizionamento sul nuovo confine della recinzione esistente.

Alla luce di quanto precede, tenuto presente che l'articolo 14 del Regio Decreto 2440/1923 riconosce implicitamente la possibilità per la Pubblica Amministrazione di concludere accordi transattivi (così come affermato dalla recente deliberazione della Corte dei Conti, Sezione Regionale di controllo per la Lombardia n. 26/pareri/2008 nella quale viene statuito che possono essere oggetto di transazione non solo le obbligazioni nate "nell'ambito dell'attività di diritto privato della Pubblica Amministrazione" bensì anche le "obbligazioni pubbliche", purché sia garantita la miglior cura dell'interesse pubblico), considerato l'elevato rischio di soccombenza della Città in un'eventuale controversia giudiziaria, ed attesa la sussistenza dei presupposti per l'applicazione nel caso di specie dell'articolo 41 comma 1 n. 6 del Regio Decreto 827/1924, appare possibile procedere all'approvazione dell'accordo transattivo come sopra formulato (per prevenire una lite - ex articolo 1965 del Codice Civile).

Si precisa che il terreno oggetto di cessione ai signori Gentilli, in conformità a quanto previsto dall'articolo 58 del Decreto Legge 25 giugno 2008 n. 112, convertito, con modificazioni, nella Legge 6 agosto 2008 n. 133, è stato inserito nel "Piano Dismissioni" per l'anno 2011 costituente allegato 5 bis alla deliberazione di variazione di Bilancio approvata in via d'urgenza dalla Giunta Comunale il 29 novembre 2011 e ratificata dal Consiglio Comunale il 21 dicembre 2011 (mecc. 2011 06009/024).

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, nel quale, fra l'altro, all'art. 42 sono indicati gli atti rientranti nella competenza dei Consigli Comunali;

Visto l'articolo 1965 del Codice Civile;

Visto l'articolo 41 comma 1 n. 6 del Regio Decreto 827/1924;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale del 21 dicembre 2011 (mecc. 2011 07589/009);

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:

favorevole sulla regolarità tecnica;

favorevole sulla regolarità contabile;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

Per le motivazioni espresse in premessa che qui integralmente si richiamano per fare parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:

- 1) di approvare l'accordo transattivo da stipularsi con i signori Gentilli Giorgio (nato a Torino il 3 aprile 1959, C.F. GNTGRG59D03L219G) e Gentilli Sergio (nato a Torino il 9 agosto 1960, C.F. GNTSRG60M09L219K) nonché con la signora Fubini Franca in Gentilli (nata a Torino il 13 giugno 1928, C.F. FBNFNC28H53L219L), afferente la cessione senza corrispettivo in denaro, da effettuarsi da parte della Edil Tosa S.r.l. mediante contratto a favore del terzo, dell'area individuata al Catasto Terreni della Città di Torino al Foglio 1405, particella 182/d in corso di frazionamento, raffigurata con perimetro verde nella planimetria allegata (all. 2 - n.), della superficie di mq. 238 circa, alle condizioni tutte di cui in narrativa e secondo l'impostazione negoziale ivi indicata, che verrà riportata nell'Accordo di buon vicinato tra i signori Gentilli e Fubini e la Edil Tosa S.r.l.; il tutto previo riconoscimento della proprietà della Città sull'area raffigurata con perimetro blu nella planimetria costituente allegato 1 (all. 1 - n.), di cui la porzione sopra descritta di mq. 238 sarà contestualmente ceduta ai signori Gentilli/Fubini;

- 2) di approvare che l'area suddetta venga ceduta libera da ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, arretrati di imposte, tasse e liti pendenti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ben noto ai signori Gentili/Fubini per averne la detenzione da alcuni anni, con ogni diritto, azione, pertinenza e dipendenza, con tutti gli inerenti oneri e con garanzia per evizione e molestie nel possesso, senza obbligo da parte della Città della realizzazione di eventuali opere e con il riconoscimento, da parte dei signori Gentili/Fubini e loro aventi causa, di servitù di luce, veduta, affacci (con esclusione di sporti), distanza e ribaltamento a favore della Edil Tosa S.r.l. e suoi aventi causa, con riconoscimento dei medesimi diritti ai signori Gentili e Fubini e loro aventi causa nei confronti della Edil Tosa S.r.l. e suoi aventi causa, nel caso in cui gli stessi signori Gentili/Fubini realizzassero future edificazioni;
- 3) di dare atto che le spese di atto, fiscali e conseguenti saranno sostenute dalla Edil Tosa S.r.l., che si farà altresì carico delle operazioni catastali occorrenti per l'esatta individuazione delle aree di cui al presente provvedimento nonché del riposizionamento della recinzione che rimarrà interamente di proprietà dei signori Gentili e Fubini, nonché degli adempimenti occorrenti, anche sotto il profilo edilizio;
- 4) di demandare a successiva determinazione dirigenziale l'adozione dei provvedimenti contabili ed esecutivi eventualmente necessari;
- 5) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

L'ASSESSORE
AL BILANCIO, AI TRIBUTI,
AL PERSONALE ED AL PATRIMONIO
F.to Passoni

L'ASSESSORE
ALL'URBANISTICA, AL SUOLO PUBBLICO
ED ALL'ARREDO URBANO
F.to Curti

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRETTORE
DIREZIONE PATRIMONIO
VALORIZZAZIONI, VALUTAZIONI
F.to Villari

IL DIRETTORE
DIREZIONE URBANISTICA
F.to Gilardi

IL DIRIGENTE
SERVIZIO DIRITTI REALI
F.to Cei

IL DIRIGENTE
SERVIZIO PIANIFICAZIONE
F.to Leonardi

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

per IL VICE DIRETTORE GENERALE
FINANZA E TRIBUTI
Il Dirigente Delegato
F.to Tornoni

Il Presidente pone in votazione il provvedimento.

IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento

Risultano assenti dall'Aula, al momento della votazione:
Sbriglio Giuseppe, Viale Silvio

Non partecipano alla votazione:

Ambrogio Paola, Appendino Chiara, Bertola Vittorio, Carbonero Roberto, Cervetti Barbara
Ingrid, D'Amico Angelo, Liardo Enzo, il Vicepresidente Vicario Magliano Silvio, Marrone
Maurizio, Ricca Fabrizio, Tronzano Andrea

PRESENTI 24

VOTANTI 22

ASTENUTI 2:

Berthier Ferdinando, Scanderebech Federica

FAVOREVOLI 22:

Altamura Alessandro, Alunno Guido Maria, Carretta Domenico, Cassiani Luca, Centillo Maria Lucia, Curto Michele, Dell'Utri Michele, il Presidente Ferraris Giovanni Maria, Genisio Domenica, Grimaldi Marco, il Vicepresidente Levi Marta, Levi-Montalcini Piera, Lo Russo Stefano, Mangone Domenico, Moretti Gabriele, Muzzarelli Marco, Nomis Fosca, Onofri Laura, Paolino Michele, Porcino Giovanni, Tricarico Roberto, Ventura Giovanni

Il Presidente dichiara approvata la proposta della Giunta.

Il Presidente pone in votazione l'immediata eseguibilità del provvedimento.

IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento, ai sensi di legge.

Risultano assenti dall'Aula, al momento della votazione:

Sbriglio Giuseppe, Viale Silvio

Non partecipano alla votazione:

Ambrogio Paola, Appendino Chiara, Bertola Vittorio, Carbonero Roberto, Cervetti Barbara Ingrid, D'Amico Angelo, Liardo Enzo, il Vicepresidente Vicario Magliano Silvio, Marrone Maurizio, Ricca Fabrizio, Tronzano Andrea

PRESENTI 24

VOTANTI 22

ASTENUTI 2:

Berthier Ferdinando, Scanderebecch Federica

FAVOREVOLI 22:

Altamura Alessandro, Alunno Guido Maria, Carretta Domenico, Cassiani Luca, Centillo Maria Lucia, Curto Michele, Dell'Utri Michele, il Presidente Ferraris Giovanni Maria, Genisio Domenica, Grimaldi Marco, il Vicepresidente Levi Marta, Levi-Montalcini Piera, Lo Russo Stefano, Mangone Domenico, Moretti Gabriele, Muzzarelli Marco, Nomis Fosca, Onofri Laura, Paolino Michele, Porcino Giovanni, Tricarico Roberto, Ventura Giovanni

Il Presidente dichiara approvata l'immediata eseguibilità del provvedimento.

Sono allegati al presente provvedimento i seguenti:
allegato 1 - allegato 2.

In originale firmato:

IL SEGRETARIO
Penasso

IL PRESIDENTE
Ferraris
