Direzione Centrale Patrimonio, Commercio e Sist. Informativo n. ord. 85
Direzione Patrimonio - Diritti Reali, Valorizzazioni e Valutazioni 2013 03705/131
Servizio Diritti Reali

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 16 OTTOBRE 2013

(proposta dalla G.C. 6 agosto 2013)

Sessione del Bilancio Preventivo

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

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

In totale, con il Presidente ed il Sindaco, n. 39 presenti, nonché gli Assessori: CURTI Ilda - PASSONI Gianguido - TEDESCO Giuliana.

Risultano assenti i Consiglieri: MAGLIANO Silvio - TROIANO Dario.

Con la partecipazione del Segretario Generale PENASSO dr. Mauro.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: PORZIONI DI SEDIMI COSTITUENTI EX ALVEO CANALE MARTINETTO. ESECUZIONE SENTENZA TRIBUNALE 18 GIUGNO 2013. MODIFICA PARZIALE DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE 24 FEBBRAIO 2011 MECC. 2010 08348/131. IMPORTO EURO 26.125,00 FUORI CAMPO IVA.

Proposta dell'Assessore Passoni.

Con deliberazione n. 30 del Consiglio Comunale del 24 febbraio 2011 (mecc. 2010 08348/131), la Città prendeva atto della pendenza della lite n. 71/04 dinanzi al Tribunale di Torino, sez. II civile (dr.ssa De Maria) iscritta al R.G. n. 5322/04, intentata dalla società San Donato S.r.l. (corrente in Torino, corso Tassoni n. 54, codice fiscale 05368790019).

Con atto di citazione del 2004, infatti, detta società conveniva in giudizio la Città al fine di fare accertare e dichiarare, nei propri confronti, l'avvenuta usucapione dei terreni già occupati dai canali dismessi del Martinetto (canale di proprietà comunale) - le cui acque scorrevano a suo tempo sotto gli immobili della società attrice - e fare dichiarare che il Comune aveva perso il possesso dei canali per averli dismessi il giorno 15 ottobre 1946. In subordine, la società chiedeva di dichiarare che il terreno relativo a detti canali venisse acquisito in proprietà dalla medesima previo versamento di indennizzo da determinarsi con CTU.

La vicenda giudiziaria prende le mosse da un atto a rogito del Segretario Generale dr. Camillo Gay del 30 giugno 1936 rep. n. 657 (registrato a Torino il 14 luglio 1936 al n. 489 e trascritto il 3 settembre 1936 al n. 118579 mediante il quale, in esecuzione di deliberazione del Podestà del 27 gennaio 1936, la Città vendette ai Fratelli Feyles - al fine di regolarizzare una singolare posizione di proprietà compenetrate, spettanti in parte agli stessi fratelli Feyles, in parte alla Città - "tutta la proprietà municipale compenetrata nel loro stabile" (terreno e locali vari) ubicata in "Regione Martinetto", già per il resto di proprietà dei medesimi; restavano escluse dalla vendita le sedi scoperte e coperte dei canali municipali del Martinetto e di Torino e degli scaricatori omonimi. Nel nuovo edificio, che i fratelli Feyles si impegnavano a costruire, sarebbero stati riservati in uso gratuito alla Città:

a) uno o più locali al piano terreno della superficie di mq. 40, con la precisazione che il cortile, di mq. 70 circa, sarebbe rimasto di proprietà della Città in quanto sede coperta del canale del Martinetto;
b) 4 vani al piano superiore da adibirsi ad alloggio custode preposto alla sorveglianza del partitore della Pellerina e dei menzionati canali del Martinetto e di Torino.

Si conveniva, inoltre, che, allorquando la Città avesse soppresso il partitore della Pellerina ed il canale del Martinetto, avrebbe rinunziato all'uso gratuito dei locali indicati sub. b) e questi sarebbero "passati nella piena e libera disponibilità dei fratelli Feyles"; questi ultimi, tuttavia, avrebbero dovuto acquisire dalla Città, a condizioni da determinarsi in quel momento (di comune accordo o, in difetto, mediante perizia giurata), i terreni costituenti le sedi del canale del Martinetto e dei canali scaricatori, nei tratti attraversanti la proprietà Feyles.

Successivamente, in data 15 ottobre 1946, la Città stipulava una convenzione con i F.lli Feyles con la quale rinunciava all'uso gratuito di 4 vani esistenti al primo piano dello stabile di proprietà dei medesimi sito in c.so Tassoni n. 56, che nel frattempo erano stati adibiti ad alloggio del custode municipale, come convenuto qualche anno prima. In forza di tale convenzione, i

locali passavano, quindi, in piena disponibilità dei F.lli Feyles, ma non veniva data attuazione all'obbligazione di acquisizione onerosa dei terreni costituenti le sedi del canale del Martinetto e dei canali scaricatori, pattuita nel 1936.

Nella citazione in giudizio effettuata molti anni dopo (2004), la società San Donato S.r.l. - che si era fusa nel frattempo con la "Immobiliare Figli di Martino Feyles s.r.l." avente causa dei signori Feyles - ha sostenuto che i fratelli Feyles e, dunque, essa stessa, erano divenuti proprietari dei terreni costituenti le sedi del Canale Martinetto per usucapione. La Città, costituitasi in giudizio, aveva naturalmente contestato le pretese avversarie, chiedendo di accertare e dichiarare che i terreni occupati dai canali Martinetto e altri scaricatori derivatori situati sotto il fabbricato denominato "Mulino Feyles", erano (e sono) di proprietà del Comune di Torino e che nessun acquisto si è perfezionato in capo alla Soc. San Donato S.r.l.

In data 17 novembre 2005 era stata disposta una Consulenza Tecnica d'Ufficio, per la quale venne nominato l'arch. Eugenio Gili, con l'incarico di descrivere gli immobili in questione e di indicarne il valore attuale di mercato. A seguito della relazione peritale del CTU, depositata in data 10 maggio 2007, nella quale l'arch. Gili ha concluso che le porzioni del sedime del Canale Martinetto, individuate nella planimetria di cui infra, risultano di proprietà del demanio comunale della Città, la società San Donato aveva manifestato il proprio intendimento di pervenire ad una risoluzione extragiudiziale della causa.

Pertanto, con la sopra citata deliberazione consiliare del 24 febbraio 2011 era stata approvata una soluzione transattiva della lite basata sulle risultanze della perizia redatta dal C.T.U., alle quali rigorosamente il provvedimento si atteneva (e, dunque, fondata sulla accettazione di entrambe le parti della perizia stessa): nella perizia veniva infatti riconosciuta la proprietà della Città su alcune porzioni di terreno costituenti ex alvei dismessi del Canale Martinetto, ovvero copertura dei medesimi; con il provvedimento deliberativo summenzionato si era, in sostanza, approvata la stipulazione di una vendita a titolo transattivo dalla Città alla San Donato S.r.l. di alcuni sedimi, contraddistinti - con riferimento alla planimetria inserita a pag. 76 della perizia e la cui riproduzione si trova allegata sub.2 alla deliberazione consiliare - con le lettere "E" (sedime di copertura dell'alveo avente accesso da Via San Donato, costituente rampa di ingresso a cortile e porzione destinata al passaggio di fognatura); "C" (sedime ex alveo del canale, destinato ad ospitare n. 4 posti auto coperti aventi accesso dal cortile di c.so Tassoni 56 e sedime costituente copertura dell'ex alveo, su cui sono stati collocati n. 8 posti auto scoperti, realizzati "sfruttando" la superficie di copertura del canale ed accessibili da corso Tassoni 52); "B" (porzione di sedime, costituente scantinato cieco all'altezza di mt. 1,70 privo di pavimentazione e intonacatura, della superficie commerciale di mq. 60); "A" (sedime di copertura, costituente: al piano interrato spazio inutilizzabile - al piano terra due box auto con accesso da corso Tassoni 52 le cui dimensioni e caratteristiche rendono difficoltosa e teorica la collocazione di 4 autovetture - al 1 piano fuori terra terrazzo di mq. 17 - al 2 piano fuori terra due vani ad uso ufficio di circa mq. 57 commerciali).

La vendita avrebbe dovuto essere effettuata verso il corrispettivo di euro 90.000,00 complessivi a corpo, corrispondente alla stima peritale della C.T.U.

Nonostante gli accordi raggiunti informalmente, la San Donato S.r.l. non ha tuttavia mai accettato in modo espresso e formale l'acquisto delle sopra citate porzioni, probabilmente anche in considerazione del fatto che la società aveva deliberato, con verbale di assemblea a rogito notaio Pesce Mattioli del 28 settembre 2009 rep. n. 44687/13869, registrato a Torino il 12 ottobre 2009 al n. 22891, il proprio scioglimento anticipato e messa in liquidazione, con contestuale nomina del liquidatore nella persona del dr. Angelo Giordano.

Il giudizio dinanzi al Tribunale è pertanto proseguito ed ha condotto, dapprima, all'emanazione della sentenza non definitiva n. 7370 in data 7 dicembre 2011 (deposito in Cancelleria del 13 dicembre 2011) con cui il giudice in primo luogo (i) ha rilevato che la società attrice aveva chiesto al Tribunale l'accertamento della proprietà "non di tutti i terreni occupati dai canali Martinetto ma soltanto dei tratti di canale scorrenti sotto i propri immobili, dei quali allegava il possesso ultracinquantennale" [così esattamente delimitando l'oggetto della lite alle porzioni di sedime individuate con le lettere B, C ed E come descritte nella relazione del CTU a pag. 80 (porzione "B"), pag. 81 (porzione "C") e pag. 82 (porzione "E"), di cui meglio si dirà infra]; in secondo luogo, (ii) ha accertato e dichiarato che le porzioni di sedime "individuate con le lettere B, C ed E, come descritte nella relazione di CTU in atti a firma dell'arch. Gili....e rappresentate nella planimetria di massima a pag. 76 CTU, costituiscono bene demaniale comunale"; in conclusione, (iii) il Tribunale ha rigettato la domanda di rivendica attorea per quanto attiene al vantato acquisto a titolo derivativo; tuttavia (iv) ha rimesso la causa in istruttoria con separata ordinanza relativamente alla domanda di usucapione, previo frazionamento ed esatta identificazione catastale delle predette aree.

Il Tribunale si è poi pronunciato definitivamente con sentenza n. 4265/13 del 18 giugno 2013 depositata in cancelleria il successivo 25 giugno; richiamando e dando attuazione, su concorde volontà delle parti, alla convenzione summenzionata del 30 giugno 1936, in base alla quale era fatto obbligo ai Fratelli Feyles di acquisire il terreno relativo al canale Martinetto "previo versamento di indennizzo da determinarsi con CTU", il Tribunale ha trasferito "a favore della società San Donato s.r.l. in liquidazione e contro il Comune di Torino, le porzioni di terreno individuate con le lettere "B", "C" ed "E" al punto 2 del dispositivo della sentenza non definitiva n. 7370/11 emessa dal G.U. in data 7-13 dicembre 2011 ...subordinatamente al pagamento da parte della San Donato s.r.l. in liquidazione al Comune di Torino della somma di Euro 26.125,00" ed ha rigettato le residue domande attoree. La sentenza ha, altresì, integralmente compensato tra le parti le spese di lite e posto le spese di CTU definitivamente a carico delle stesse in ragione di ½ ciascuna.

Le porzioni di terreno trasferite con la sentenza sono, più precisamente, le seguenti:

- porzione "B": magazzino scantinato di circa mq. 60, raggiungibile dal cortile di c.so Tassoni n. 56, censito al C.F. al foglio 1177 particella 463 sub.1, valore Euro 2.203,20;
- porzione "C": n. 4 posti auto coperti, sotto la copertura del Canale del Martinetto, con

accesso dal cortile di c.so Tassoni n. 56, censiti al C.F. al foglio 1177 particella 475 sub.1, sub.2 e sub.3, valore Euro 19.872,00;

- porzione "E": deposito in disuso censito al C.F. al foglio 1177 particella 466 sub.1 e rampa di accesso da via San Donato, costituente copertura del Canale Martinetto, chiusa su tre lati da edifici, censita al C.F. al foglio 1177 particella 286 sub.66, valore complessivo di Euro 4.050,00.

Per l'identificazione di dette porzioni, la sentenza richiama la planimetria riportata a pag. 76 della CTU, che individua schematicamente la collocazione dei cespiti e che si allega al presente provvedimento (allegato 1).

Invero, la deliberazione consiliare del 24 febbraio 2011 (mecc. 2010 08348/131) ipotizzava, come detto, la vendita a titolo transattivo da parte della Città di ulteriori porzioni di sedime del Canale Martinetto, definite con le lettere "A" e "D" nella CTU e nel provvedimento stesso.

Tuttavia, tali porzioni sono state ritenute, già nella sentenza non definitiva summenzionata, non comprese nella domanda di rivendica/usucapione della società San Donato e, dunque, il giudice non si è pronunciato sulla persistente proprietà in capo alla Città delle medesime, reputandole, appunto, estranee al giudizio, in conformità al principio "ne eat iudex extra petita partium". Si valuterà, pertanto, se sussistano gli estremi per un'azione di rivendicazione della proprietà dei tratti di sedime del Canale Martinetto sottostante le aree identificate con la lettera "A" e con la lettera "D", tenuto conto che gli stessi sono stati alienati dalla società a terzi, che potrebbero avere maturato l'usucapione abbreviata di cui all'articolo 1159 codice civile essendo in possesso di titolo astrattamente idoneo.

Con il presente provvedimento, si rende ora necessario, a parziale modifica della precedente deliberazione del Consiglio Comunale del 24 febbraio 2011 (mecc. 2010 08348/131), dare esecuzione alla sentenza del Tribunale sopra riportata, affinché la società provveda alla sua trascrizione presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, entro 30 giorni dalla sua adozione e, conseguentemente, effettui il versamento del prezzo di Euro 26.125,00 alla Città. Di tale versamento dovrà essere data quietanza mediante scrittura privata autenticata dal Segretario Generale della Città, per gli effetti di cui all'articolo 2657 Codice Civile., con spese di registrazione, fiscali e conseguenti a carico della San Donato S.r.l. in liquidazione.

Inoltre, per porre fine alla lunga vertenza sin qui protrattasi, considerata la pendenza dei termini per l'impugnazione e di fronte all'incertezza del fumus boni iuris, derivante dalla pretesa acquisizione per usucapione vantata da parte attrice, si ritiene di rinunciare alla proposizione di appello avverso la sentenza di primo grado; allo stesso modo, anche la società vi rinuncerà, ritenendosi soddisfatta delle proprie pretese con l'esecuzione della sentenza de qua e l'acquisto delle porzioni sin qui controverse.

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;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale del 24 febbraio 2011 mecc. 2010 08348/131;

Vista la circolare dell'Assessorato al Bilancio, Tributi, Personale e Patrimonio del 30 ottobre 2012 prot. 13884;

Vista la circolare dell'Assessorato al Bilancio, Tributi, Personale e Patrimonio del 19 dicembre 2012 prot. 16298;

Effettuate le valutazioni ritenute necessarie;

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 meglio espresse in premessa, che integralmente si richiamano e che fanno parte delle decisioni:

1) di dare atto che la sentenza n. 4265/13 del 18 giugno 2013 (depositata in cancelleria il successivo 25 giugno) emessa dal Tribunale di Torino, sezione II civile (dr.ssa De Maria) - con la quale viene decisa la lite n. 71/04 (R.G. n. 5322/04) instaurata dalla società San Donato S.r.l. in liquidazione, corrente in Torino, corso Tassoni n. 54, codice fiscale 05368790019 per vantata usucapione di porzioni di sedime costituenti ex Canale Martinetto - ha trasferito "a favore della società San Donato s.r.l. in liquidazione e contro il Comune di Torino, le porzioni di terreno individuate con le lettere "B", "C" ed "E" al punto 2 del dispositivo della sentenza non definitiva n. 7370/11 emessa dal G.U. in data 7-13 dicembre 2011...subordinatamente al pagamento da parte della San Donato s.r.l. in liquidazione al Comune di Torino della somma di Euro 26.125,00"; tali porzioni, meglio descritte in narrativa, sono individuate nella planimetria allegata al presente provvedimento (all. 1 - n.);
2) di dare esecuzione alla sentenza di cui al punto 1 e di rinunciare al ricorso in appello avverso la medesima, dandosi atto che la società San Donato S.r.l. in liquidazione provvederà a fare altrettanto, così verificandosi gli effetti del passaggio in giudicato;
3) di dare atto che, per effetto della sentenza sopra indicata, deve intendersi parzialmente modificata la deliberazione del Consiglio Comunale del 24 febbraio 2011 (mecc. 2010 08348/131);

4) di dare mandato ai competenti uffici affinché provvedano agli adempimenti contabili necessari al fine dell'incasso del prezzo di vendita pari ad Euro 26.125,00 (fuori campo IVA) dovuto dalla San Donato S.r.l. in liquidazione, nonché alla redazione della scrittura privata autenticata di quietanza conseguente a tale pagamento; l'autentica di tale scrittura verrà effettuata dal Segretario Generale della Città, ma con spese di rogito, fiscali e conseguenti a carico della società;
5) di porre a carico della società acquirente, oltre a quanto indicato al punto 3, anche le eventuali imposte di registro, ipotecarie e catastali derivanti dal trasferimento di proprietà conseguente alla sentenza e dalla trascrizione della stessa presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, ex articolo 2642 , comma 1, n. 14), entro 30 giorni, nonché l'effettuazione di tutte le operazioni di voltura eventualmente necessarie, con ampia manleva per la Città per il caso di mancato pagamento di imposte e tasse o di ritardo nello stesso;
6) di demandare a successivo provvedimento l'approvazione dell'eventuale azione di rivendicazione della proprietà dei tratti di sedime del Canale Martinetto sottostante le aree identificate con la lettera "A" e con la lettera "D" nella CTU di cui in narrativa, una volta accertata la sussistenza del diritto di proprietà della Città sui medesimi;
7) di dichiarare che il presente provvedimento non rientra tra quelli indicati all'articolo 2 delle disposizioni approvate con determinazione n. 59 (mecc. 2012 45155/066) datata 17 dicembre 2012 del Direttore Generale in materia di preventiva valutazione dell'impatto economico delle nuove realizzazioni che comportano futuri oneri, diretti o indiretti, a carico della Città, come da allegata dichiarazione (all. 2 - n.);
8) di dichiarare, attesa l'urgenza di trascrivere la pronuncia giudiziale, in conformità del distinto voto palese, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267

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

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRETTORE
DIREZIONE PATRIMONIO - DIRITTI REALI,
VALORIZZAZIONI E VALUTAZIONI
F.to Villari

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

IL DIRETTORE FINANZIARIO
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:
Altamura Alessandro, Berthier Ferdinando, Bertola Vittorio, Coppola Michele, Ferraris Giovanni Maria, Sbriglio Giuseppe, Viale Silvio

Non partecipano alla votazione:
Ambrogio Paola, Appendino Chiara, Carbonero Roberto, D'Amico Angelo, Greco Lucchina Paolo, Liardo Enzo, Marrone Maurizio, Ricca Fabrizio, Tronzano Andrea

PRESENTI 23
VOTANTI 22

ASTENUTI 1:
Scanderebech Federica

FAVOREVOLI 22:
Alunno Guido Maria, Araldi Andrea, Carretta Domenico, Cassiani Luca, Centillo Maria Lucia, Cervetti Barbara Ingrid, Cuntrò Gioacchino, Curto Michele, Dell'Utri Michele, il Sindaco Fassino Piero, Genisio Domenica, Grimaldi Marco, La Ganga Giuseppe, il Vicepresidente Levi Marta, Levi-Montalcini Piera, Moretti Gabriele, Muzzarelli Marco, Nomis Fosca, Onofri Laura, Paolino Michele, Porcino Giovanni, 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:
Altamura Alessandro, Berthier Ferdinando, Bertola Vittorio, Coppola Michele, Ferraris Giovanni Maria, Sbriglio Giuseppe, Viale Silvio

Non partecipano alla votazione:
Ambrogio Paola, Appendino Chiara, Carbonero Roberto, D'Amico Angelo, Greco Lucchina Paolo, Liardo Enzo, Marrone Maurizio, Ricca Fabrizio, Tronzano Andrea

PRESENTI 23
VOTANTI 22

ASTENUTI 1:
Scanderebech Federica

FAVOREVOLI 22:
Alunno Guido Maria, Araldi Andrea, Carretta Domenico, Cassiani Luca, Centillo Maria Lucia, Cervetti Barbara Ingrid, Cuntrò Gioacchino, Curto Michele, Dell'Utri Michele, il Sindaco Fassino Piero, Genisio Domenica, Grimaldi Marco, La Ganga Giuseppe, il Vicepresidente Levi Marta, Levi-Montalcini Piera, Moretti Gabriele, Muzzarelli Marco, Nomis Fosca, Onofri Laura, Paolino Michele, Porcino Giovanni, 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
Levi