

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 1 DICEMBRE 2014

(proposta dalla G.C. 4 novembre 2014)

Sessione Ordinaria

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

ALTAMURA Alessandro	CURTO Michele	MARRONE Maurizio
ALUNNO Guido Maria	D'AMICO Angelo	MUZZARELLI Marco
AMBROGIO Paola	DELL'UTRI Michele	ONOFRI Laura
APPENDINO Chiara	FURNARI Raffaella	PAOLINO Michele
ARALDI Andrea	GENISIO Domenica	RICCA Fabrizio
BERTOLA Vittorio	GRECO LUCCHINA Paolo	SBRIGLIO Giuseppe
CARBONERO Roberto	LA GANGA Giuseppe	SCANDEREBECH Federica
CARRETTA Domenico	LEVI Marta	TROIANO Dario
CASSIANI Luca	LEVI-MONTALCINI Piera	TROMBOTTO Maurizio
CENTILLO Maria Lucia	LIARDO Enzo	TRONZANO Andrea
CERVETTI Barbara Ingrid	LOSPINUSO Rocco	VENTURA Giovanni
CUNTRO' Gioacchino	MAGLIANO Silvio	VIALE Silvio

In totale, con il Presidente ed il Sindaco, n. 38 presenti, nonché gli Assessori: CURTI Ilda - GALLO Stefano - LUBATTI Claudio - MANGONE Domenico - PASSONI Gianguido - PELLERINO Mariagrazia - TEDESCO Giuliana.

Risultano assenti i Consiglieri: BERTHIER Ferdinando - FERRARIS Giovanni Maria - NOMIS Fosca.

Con la partecipazione del Segretario Generale PENASSO dr. Mauro.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: PORZIONE DI TERRENO SITA IN CORSO KOSSUTH ALL'ALTEZZA DEL CIVICO 41. ALIENAZIONE ALLA SIG.RA CONDELLO PER EURO 3.080,00 FUORI CAMPO IVA. APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Passoni.

La Città di Torino è proprietaria di un lotto di terreno sito in corso Luigi Kossuth, posto all'altezza del civico 41 ed a confine con diversi lotti di titolarità dei condomini dello stabile ubicato nel medesimo civico.

L'area in oggetto è divenuta di proprietà comunale in forza di cessione a rogito Segretario Generale Camillo Gay del 9 agosto 1932, rep. n. 697, registrato a Torino il 29 agosto 1932 al n. 1684 e trascritto il 29 agosto dello stesso anno al n. 9651, atto mediante il quale la signora Lucia Ronchetta ha ceduto un appezzamento di terreno alla Città, al fine di consentire l'apertura del corso Luigi Kossuth per il tratto ricompreso fra strada Valpiana e la strada Provinciale Torino-Chieri (secondo la denominazione di allora).

Tale area ha subito diverse variazioni nella sua configurazione di fatto, in ragione dei riconfinamenti che di volta in volta si sono realizzati ad insaputa della Città ed in assenza di contraddittorio, per effetto di occupazioni effettuate dai proprietari dei lotti di terreno confinanti, succedutisi nel corso del tempo.

Infatti, da una superficie originaria di circa 991 metri quadrati (tale secondo la documentazione catastale reperibile), ad oggi il lotto presenta una superficie libera (che dovrà essere oggetto di frazionamento, come si dirà in seguito) di circa 810 metri quadrati; è del tutto presumibile che tale diminuzione trovi la propria origine nei diversi interventi di estensione dell'occupazione 'sine titulo' effettuati da parte dei privati proprietari confinanti, a vantaggio dei propri terreni ed a detrimento delle reali dimensioni del lotto di proprietà comunale.

In considerazione di ciò, i competenti Uffici - nell'ambito dell'istruttoria condotta per l'alienazione di tale terreno - hanno svolto una serie di accertamenti finalizzati a fornire chiarezza sulla situazione attuale dal punto di vista catastale e dominicale. Tali operazioni si sono svolte, di recente, anche in contraddittorio con gli attuali proprietari confinanti, grazie alla cui collaborazione si è potuto ricostruire con ragionevole accuratezza la non corrispondenza tra stato di fatto e stato giuridico.

Si è quindi rilevato che il terreno di proprietà comunale è stato sempre rappresentato nelle mappe catastali in maniera da includere la porzione rivendicata attualmente in proprietà esclusiva dalla signora Condello in D'Elcio, che risulta essere titolare dei terreni confinanti censiti al Catasto Terreni della Città al Foglio 1274, mappali 257-258.

È importante sottolineare, inoltre, che sulla porzione di terreno oggetto del presente provvedimento venne in passato realizzata una tettoia non autorizzata, che insiste in parte sul terreno della signora Condello ed in parte sull'area di proprietà comunale; all'ordinanza di demolizione emessa dalla Direzione Edilizia Privata in data 16 luglio 1992 a carico dei precedenti proprietari (prot. pratica edilizia n. 92-04-00445) non venne data esecuzione. È da rilevare, altresì, la trasformazione parziale del suolo, attuata attraverso una pavimentazione in selciato che si estende a partire dal vialetto di transito, lungo il confine con le proprietà di cui ai mappali 257-258 di proprietà della signora Condello.

Tale situazione di incertezza risalente nel tempo, a cui non ha mai fatto seguito una ricognizione in contraddittorio con i precedenti proprietari dei sedimi di confine, ha conseguentemente comportato il perdurare sino ad oggi della non corrispondenza fra titolo giuridico e stato effettivo.

Come sopra accennato, l'istruttoria finalizzata all'inserimento nelle procedure di vendita del lotto di cui alla particella 280 del Foglio 1274, ha consentito di ricostruire le diverse vicende sotto il profilo patrimoniale ed ha condotto ad un contraddittorio con la signora Condello che rivendica la proprietà di una porzione dello stesso in base a rogito notarile debitamente registrato e trascritto, nonché in forza di possesso non qualificato da parte del suo dante causa, precedente proprietario. L'area è destinata da PRG a Residenza R6, nell'ambito della Zona Consolidata Collinare, e sviluppa 0,07 mq.SLP/mq.SF.

Al fine dell'inserimento del lotto nell'asta pubblica n. 100/2013, si è proceduto - previo sopralluogo e successivo rilievo topografico - al frazionamento delle aree, separando la proprietà incontestata del Comune (e consistente nella particella 280 del Foglio 1274 Catasto Terreni, in maggior corpo) dalla fascia di terreno posta a ridosso delle particelle 257-258, la cui titolarità è rivendicata dalla signora Condello.

A seguito di tale frazionamento, l'originaria particella 280 ha generato le particelle 370 (corrispondente alla precedente particella 280, in maggior corpo) e 371 (quest'ultima oggetto del presente provvedimento), rispettivamente di 760 metri quadrati catastali e di 55 metri quadrati catastali.

La Civica Amministrazione ha convenuto con la signora Condello circa la necessità di trovare una soluzione alla questione mediante la vendita della porzione di terreno in oggetto, naturalmente nell'ambito consentito dalla normativa: si ritiene applicabile alla fattispecie, infatti, il disposto di cui all'articolo 41 primo comma n. 6 del Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827 (Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato, laddove è previsto che si possa procedere alla stipulazione dei contratti a trattativa privata "[...] in genere in ogni altro caso in cui ricorrano speciali ed eccezionali circostanze per le quali non possano essere utilmente seguite le forme degli articoli 37 e 40 del presente regolamento"), non sussistendo alcun interesse di natura pubblicistica alla conservazione di un sedime privo di utilità, ormai parzialmente trasformato e di fatto rimasto sempre nella disponibilità esclusiva della controparte. È da rilevare, inoltre, che l'alienazione mediante asta pubblica non risulterebbe proficua in quanto il predetto terreno presenta interesse esclusivo solo per la proprietà limitrofa, non essendoci soggetti controinteressati ovvero i cui interessi possono essere potenzialmente pregiudicati dall'alienazione.

Il competente Servizio Valutazioni ha determinato il valore economico del terreno in oggetto - basandosi in larga parte sui valori e criteri di mercato adoperati per la stima del sedime in maggior corpo (ex particella 280) già oggetto di procedura di alienazione mediante asta immobiliare (Asta Pubblica n. 100/2013) disertata, ma aggiornati in considerazione delle nuove indicazioni sui valori di mercato più recenti - in Euro 3.080,00 a cui andranno aggiunti i costi di

stipulazione dell'atto (imposte, tasse e spese correlate), a carico dell'acquirente.

La vendita sarà effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui il terreno si trova, ben noto all'acquirente per averne da tempo la detenzione e senza prestare, proprio per tale ragione, garanzia per vizi. Inoltre, l'acquirente avrà l'obbligo di procedere alla demolizione integrale della costruzione sita a confine fra le particelle 371 (oggetto di vendita) e 257 (di proprietà della controparte), antecedentemente alla stipulazione dell'atto, mediante rimozione della copertura e livellamento dei pilastri portanti almeno a filo terra. Di tale operazione verrà fornito riscontro da parte degli Uffici competenti mediante apposito verbale, da sottoscrivere prima della formalizzazione dell'atto di vendita.

L'atto dovrà essere necessariamente stipulato prima della conclusione dell'anno solare in corso, al fine di prevenire eventuali ricadute negative in ragione di mutamenti normativi incidenti sui termini complessivi dell'accordo, così come definito nel presente provvedimento.

Si dovrà inoltre, prendere atto dell'incongruenza con quanto indicato nel Piano Dimissioni allegato al Bilancio di Previsione per l'anno corrente, correggendo la descrizione del lotto, sia nella parte relativa alla consistenza (laddove la superficie è erroneamente indicata in metri quadrati 75, anziché 55), sia conseguentemente nel valore economico (indicato in 4.200,00 Euro, in luogo di Euro 3.080,00).

Alla luce di quanto precede, 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 come sopra formulato, alle condizioni meglio esplicitate nella parte dispositiva del presente provvedimento.

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 41 comma 1 n. 6 del Regio Decreto 827/1924;

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;

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

favorevole sulla regolarità tecnica;

favorevole sulla regolarità contabile;

Effettuate le valutazioni ritenute necessarie;

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'alienazione a favore della signora Condello Maria Antonietta (nata a Torino il 12 marzo 1947, codice fiscale CNDMNT47C52L219P), coniugata in regime di separazione legale dei beni e residente in Torino, corso Luigi Kossuth 41, verso il corrispettivo di Euro 3.080,00 fuori campo I.V.A., del terreno individuato al Catasto Terreni della Città di Torino al Foglio 1274, particella 371 (Seminativo Arboreo, Classe 2, R.D. 0,58 Euro, R.A. 0,43 Euro), della superficie catastale di metri quadrati 55 circa, alle condizioni tutte di cui in narrativa e secondo l'impostazione negoziale ivi riportata;
- 2) di approvare che il suddetto terreno venga ceduto libero 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 alla signora Condello per averne la detenzione non qualificata da diversi anni, con ogni diritto, azione, pertinenza e dipendenza, con tutti gli inerenti oneri e senza che la Città presti garanzia per i vizi della cosa (ex articolo 1490 Codice Civile);
- 3) di dare atto che l'acquirente dovrà procedere alla demolizione del manufatto parzialmente insistente sul terreno di cui al punto 1 prima della formalizzazione dell'atto di vendita, a propria cura e spese, espletando quindi tutti gli adempimenti necessari. Di tale operazione verrà fornito riscontro mediante apposita verbalizzazione, da sottoscrivere da parte degli Uffici competenti prima della stipulazione del rogito;
- 4) di dare atto che le spese di rogito, fiscali e conseguenti sono poste a carico della signora Condello;
- 5) di demandare a successiva determinazione dirigenziale l'adozione dei provvedimenti contabili ed esecutivi conseguenti;
- 6) di dare atto che la descrizione del lotto oggetto del presente atto, contenuta nel Piano Dismissioni allegato al Bilancio di Previsione 2014, in via di approvazione, dovrà essere modificata, con le modalità indicate in premessa;
- 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 dichiarazione allegata (all. 1 - n.);
- 8) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, 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

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRIGENTE DI AREA PATRIMONIO
F.to Villari

IL DIRIGENTE
SERVIZIO VALUTAZIONI
F.to Beltramino

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

per IL DIRETTORE FINANZIARIO
Il Dirigente Delegato
F.to Gaidano

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, Cassiani Luca, D'Amico Angelo, Genisio Domenica, Muzzarelli Marco

Non partecipano alla votazione:

Ambrogio Paola, Appendino Chiara, Bertola Vittorio, Carbonero Roberto, Furnari Raffaella,
Greco Lucchina Paolo, Liardo Enzo, il Vicepresidente Vicario Magliano Silvio, Marrone
Maurizio, Ricca Fabrizio, Tronzano Andrea

PRESENTI 22

VOTANTI 22

FAVOREVOLI 21:

Alunno Guido Maria, Araldi Andrea, Carretta Domenico, Centillo Maria Lucia, Cervetti Barbara Ingrid, Cuntrò Gioacchino, Curto Michele, Dell'Utri Michele, il Sindaco Fassino Piero, La Ganga Giuseppe, il Vicepresidente Levi Marta, Levi-Montalcini Piera, Lospinuso Rocco, Onofri Laura, Paolino Michele, il Presidente Porcino Giovanni, Sbriglio Giuseppe, Scanderebech Federica, Trombotto Maurizio, Ventura Giovanni, Viale Silvio

CONTRARI 1:

Troiano Dario

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:

Carbonero Roberto, D'Amico Angelo, Genisio Domenica

Non partecipano alla votazione:

Ambrogio Paola, Appendino Chiara, Bertola Vittorio, Furnari Raffaella, Greco Lucchina Paolo, Liardo Enzo, il Vicepresidente Vicario Magliano Silvio, Marrone Maurizio, Ricca Fabrizio, Tronzano Andrea

PRESENTI 25

VOTANTI 25

FAVOREVOLI 25:

Altamura Alessandro, 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, La Ganga Giuseppe, il Vicepresidente Levi Marta, Levi-Montalcini Piera, Lospinuso Rocco, Muzzarelli Marco, Onofri Laura, Paolino Michele, il Presidente Porcino Giovanni, Sbriglio Giuseppe, Scanderebech Federica, Troiano Dario, Trombotto Maurizio, Ventura Giovanni, Viale Silvio

Il Presidente dichiara approvata l'immediata eseguibilità del provvedimento.

E' allegato al presente provvedimento il seguente:
allegato 1.

In originale firmato:

IL SEGRETARIO
Penasso

IL PRESIDENTE
Porcino
