

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 17 LUGLIO 2014

(proposta dalla G.C. 27 maggio 2014)

Sessione Ordinaria

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

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

In totale, con il Presidente, n. 37 presenti, nonché gli Assessori: GALLO Stefano - LAVOLTA Enzo - LO RUSSO Stefano - LUBATTI Claudio - PASSONI Gianguido - PELLERINO Mariagrazia - TEDESCO Giuliana.

Risultano assenti, oltre al Sindaco FASSINO Piero, i Consiglieri: COPPOLA Michele - LOSPINUSO Rocco - NOMIS Fosca.

Con la partecipazione del Segretario Generale PENASSO dr. Mauro.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: AREA COMUNALE COSTITUENTE COPERTURA BEALERA COSSOLA SITA IN VIA SERVAIS. COSTITUENTE DIRITTO DI SUPERFICIE IN FAVORE DELL'IMMOBILIARE ADELINA S.A.S. DI COMOGLIO ERALDO & C., PER EURO 6.950,00 FUORI CAMPO IVA. APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Passoni.

La Città di Torino è attraversata da un complesso di canalizzazioni artificiali presente - all'interno del sistema urbanistico cittadino - fin dai scorsi secoli e che, con il trascorrere del tempo, ha subito mutamenti nell'uso e nella struttura a seguito delle trasformazioni nel tessuto urbano succedutesi.

Fra le varie opere in discorso, non ultima per importanza risulta essere la bealera Cossola, in gran parte coperta e le cui origini storiche si fanno risalire al 1360, mentre la prima concessione risulta rilasciata attorno al 1615. Come risulta da diversi documenti, la sua funzione principale era quella irrigua, a cui si è aggiunto successivamente un uso sporadico per il funzionamento di un edificio dell'Università degli Studi di Torino, costruito dal Prof. D. Michelotti nel 1763 presso la Cascina Parella.

La proprietà è stata trasferita alla Città di Torino in forza di convenzione fra la Civica Amministrazione ed il Consorzio della bealera Cossola, a rogito notaio Carlo Cassinis, del 2 gennaio 1933 rep. n. 614, trascritto in Torino il 12 gennaio 1933, al n. 432; con tale atto, nello stabilire il trasferimento dei diritti di derivazione dalla Dora Riparia, si disciplinava la proprietà delle aree e delle opere costituenti il canale Cossola, nonché delle acque derivate, con tutti i relativi diritti, oneri, servitù attive e passive.

La bealera Cossola deriva dalla sponda destra idrografica del fiume Dora Riparia all'altezza della Cascina Il Molino ed attraversa i Comuni di Collegno e Torino, restituendo le acque al fiume Po. Dopo avere percorso i primi 550 metri circa in galleria, sottopassando il Castello di Collegno e gli edifici del Centro Storico più prossimi al fiume, scorre a cielo aperto e parallelamente al fiume per un lungo tratto per dirigersi poi verso Cascina Ferraris ed il confine amministrativo tra i Comuni di Collegno e Torino. Ha una portata di circa 1.600 litri/secondo; attualmente risulta dismessa (come indicato da nota del competente Servizio acquisita agli atti), in quanto non più funzionale agli scopi della Civica Amministrazione, se non per un residuo utilizzo come collettore di drenaggio delle acque piovane.

Ciò premesso, è pervenuta richiesta di acquisto da parte dall'Immobiliare Adelina S.a.s. di Comoglio Eraldo & C., di un terreno costituente in parte soprassuolo della bealera Cossola nel tratto del canale che scorre in via Servais, all'altezza del civico 140, per una superficie complessiva di 48 metri quadrati circa, già concesso in locazione all'Amministratore unico della predetta Società - arch. Eraldo Comoglio - a partire dal 1996 e posto all'interno della recinzione della sua proprietà. L'importo del canone di locazione annualmente corrisposto alla Città è quantificato in Euro 350,00.

L'istruttoria avviata ha consentito di verificare preliminarmente il mancato utilizzo della canalizzazione, nonché la carenza di soggetti aventi titolo all'uso derivativo di acquaggio. L'attuale destinazione di P.R.G. del terreno richiesto risulta essere in maggior parte area normativa "Residenza R1" - Residenze realizzate prevalentemente con piani o progetti unitari; in porzione minore area "ATS - Area da Trasformare per Servizi" - Ambito 8a (Servais Sud),

destinazione questa che ha visto la propria attuazione tramite PEC approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 24 ottobre 2005 (mecc. 2005 06393/009). Pertanto, alla luce del parere della competente Direzione Urbanistica, tale terreno è da considerarsi ormai libero da vincoli circa la realizzazione di servizi pubblici.

Con il presente provvedimento si ritiene di approvare la costituzione del diritto di superficie ex articoli 952 e seguenti Codice Civile, di durata novantanovenne, a favore dell'Immobiliare Adelina S.a.s. di Comoglio Eraldo & C., sulla base di quanto consentito dalla normativa: si ritiene applicabile alla fattispecie, infatti, il disposto di cui all'articolo 41 primo comma n. 6 del R.D. 12 maggio 1927, n. 824 (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 pubblica alla conservazione di un sedime privo di utilità, ormai funzionalmente separato dall'utilizzo della bealera sottostante, e già concesso da anni in locazione al legale rappresentante della Società richiedente, di fatto - pertanto - nella sua disponibilità, ormai consolidatasi nel tempo. È da rilevare, inoltre, che il trasferimento del diritto di superficie novantanovenne mediante asta pubblica non risulterebbe conveniente, in quanto il predetto terreno presenta interesse esclusivo solo per la proprietà limitrofa, che lo utilizza di fatto a verde privato, non essendoci altri soggetti controinteressati, ovvero i cui interessi possono essere potenzialmente pregiudicati dall'alienazione.

Il competente Servizio Valutazioni ha determinato - con perizia di stima n. 098/14 - il valore economico del diritto in questione in Euro 6.950,00 a cui andranno aggiunti i costi di stipulazione dell'atto (imposte, tasse e spese correlate), a carico dell'acquirente, nonché i costi per il procedimento di aggiornamento e frazionamento catastale, trattandosi di porzione da stralciare da maggior corpo, priva, a quanto consta, di autonomo identificativo catastale.

La costituzione del diritto di superficie sarà effettuata sul terreno nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ben noto al superficiario per averne da tempo - il suo legale rappresentante - la detenzione (e senza prestare, proprio per tale ragione, garanzia per vizi), con i relativi pesi ed oneri e con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti, oneri e vincoli. Il diritto verrà costituito, inoltre, sull'area libera da ipoteche e pignoramenti nonché da arretrati di imposte e tasse gravanti sulla proprietà e con l'obbligo per il superficiario di rispettare le condizioni ed i vincoli derivanti dalla presenza della bealera.

Infatti, l'insistenza in interrato del tratto di bealera citato comporta la necessità di gravare il soggetto superficiario dei seguenti obblighi: (i) consentire l'accesso ad eventuali soggetti terzi, titolari di valide concessioni di derivazione delle acque, per eseguire tutte le opere di manutenzione del canale, qualora questo sia accessibile dal sedime in discorso anche solo per maggior comodità del soggetto chiamato ad intervenire; (ii) divieto di realizzazione di

manufatti (anche solo semi-permanenti) od opere stabili, costituenti intralcio al mantenimento ed alla conservazione della bealera, ancorché non attiva.

Si precisa che l'operazione è stata prevista nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari di cui all'articolo 58 del Decreto Legge 112/2008 convertito con modificazioni nella Legge 133/2008, approvato quale allegato 7 alla deliberazione del Consiglio Comunale del 29 ottobre 2013 (mecc. 2013 03941/024) e successivamente confermata nella deliberazione di assestamento di bilancio (rigo 93). Per effetto di tale inserimento, ai sensi del comma 2 del citato articolo 58, il terreno de quo si intende sdemanializzato e classificato al patrimonio disponibile.

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;

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 la costituzione del diritto di superficie ex articoli 952 e seguenti Codice Civile in favore dell'Immobiliare Adelina S.a.s. di Comoglio Eraldo & C., con sede in Torino, via Servais 140/1, Partita IVA/Codice fiscale 01767400011, verso il corrispettivo di Euro 6.950,00= fuori campo IVA, avente ad oggetto il terreno individuato nella planimetria allegata (all. 1 - n.), dell'estensione di circa metri quadrati 48, ubicato in adiacenza alla particella 48 del Foglio 1162 del Catasto Terreni;
- 2) di approvare che il suddetto diritto di superficie venga costituito per la durata di novantanove anni decorrenti dalla sottoscrizione dell'atto costitutivo, nello stato di fatto e di diritto in cui il terreno si trova, alle condizioni tutte di cui in narrativa, tra le quali, in

- particolare, l'obbligo per la superficiaria di osservare le prescrizioni derivanti dalla parziale presenza, nel sottosuolo dello stesso, del tratto di canale della bealera Cossola;
- 3) di approvare che le operazioni catastali necessarie per censire correttamente al Catasto terreni la porzione di terreno di cui al punto 1 siano eseguite a cura e spese della Società prima della formalizzazione dell'atto di costituzione del diritto di superficie;
 - 4) di dare atto che, qualora all'esito delle predette operazioni, la superficie catastale dell'area risulti di poco differente rispetto a quella indicativamente riportata al punto 1, non si farà luogo a conguaglio del prezzo intendendosi costituire il diritto a corpo e non a misura, applicandosi il disposto di cui all'articolo 1538 Codice Civile;
 - 5) di dare atto che il signor Comoglio ha accettato di formalizzare lo scioglimento consensuale del contratto di locazione in essere, con decorrenza dalla data di costituzione del diritto di superficie;
 - 6) di dare atto che le spese di rogito, fiscali e conseguenti sono poste a carico dell'Immobiliare Adelina S.a.s. di Comoglio Eraldo & C., che dovrà effettuare il pagamento del corrispettivo sopra indicato integralmente in sede di atto;
 - 7) di demandare a successiva determinazione dirigenziale l'adozione dei provvedimenti contabili ed esecutivi conseguenti;
 - 8) 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. 2 - n.);
 - 9) 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:

Ambrogio Paola, Araldi Andrea, Berthier Ferdinando, D'Amico Angelo, La Ganga Giuseppe,
il Vice Presidente Vicario Magliano Silvio, Trombotto Maurizio, Tronzano Andrea

Non partecipano alla votazione:

Appendino Chiara, Bertola Vittorio, Carbonero Roberto, Greco Lucchina Paolo, Liardo Enzo,
Marrone Maurizio, Ricca Fabrizio

PRESENTI 22

VOTANTI 21

ASTENUTI 1:

Scanderebech Federica

FAVOREVOLI 21:

Altamura Alessandro, Alunno Guido Maria, Carretta Domenico, Cassiani Luca, Centillo Maria
Lucia, Cervetti Barbara Ingrid, Cuntrò Gioacchino, Curto Michele, Dell'Utri Michele, Ferraris
Giovanni Maria, Genisio Domenica, il Vice Presidente Levi Marta, Levi-Montalcini Piera,
Muzzarelli Marco, Onofri Laura, Paolino Michele, il Presidente Porcino Giovanni, Sbriglio
Giuseppe, Troiano Dario, Ventura Giovanni, Viale Silvio

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:

Ambrogio Paola, Araldi Andrea, Berthier Ferdinando, D'Amico Angelo, il Vice Presidente
Vicario Magliano Silvio, Trombotto Maurizio, Tronzano Andrea

Non partecipano alla votazione:

Appendino Chiara, Bertola Vittorio, Carbonero Roberto, Greco Lucchina Paolo, Liardo Enzo,
Marrone Maurizio, Ricca Fabrizio, Viale Silvio

PRESENTI 22

VOTANTI 22

FAVOREVOLI 22:

Altamura Alessandro, Alunno Guido Maria, Carretta Domenico, Cassiani Luca, Centillo Maria
Lucia, Cervetti Barbara Ingrid, Cuntrò Gioacchino, Curto Michele, Dell'Utri Michele, Ferraris
Giovanni Maria, Genisio Domenica, La Ganga Giuseppe, il Vice Presidente Levi Marta,
Levi-Montalcini Piera, Muzzarelli Marco, Onofri Laura, Paolino Michele, il Presidente Porcino
Giovanni, Sbriglio Giuseppe, Scanderebech Federica, Troiano Dario, 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

Porcino
