

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 22 MAGGIO 2017

(proposta dalla G.C. 9 maggio 2017)

Sessione del Rendiconto

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

| | | |
|-------------------|---------------------|------------------|
| ALBANO Daniela | GIACOSA Chiara | MORANO Alberto |
| AMORE Monica | GIOVARA Massimo | NAPOLI Osvaldo |
| ARTESIO Eleonora | GOSETTO Fabio | PAOLI Maura |
| AZZARÀ Barbara | GRIPPO Maria Grazia | RICCA Fabrizio |
| BUCCOLO Giovanna | IARIA Antonino | ROSSO Roberto |
| CANALIS Monica | IMBESI Serena | RUSSI Andrea |
| CARRETTO Damiano | LAVOLTA Enzo | SGANGA Valentina |
| CHESSA Marco | LO RUSSO Stefano | SICARI Francesco |
| CURATELLA Cataldo | LUBATTI Claudio | TEVERE Carlotta |
| FERRERO Viviana | MAGLIANO Silvio | TISI Elide |
| FOGLIETTA Chiara | MENSIO Federico | TRESSO Francesco |
| FORNARI Antonio | MONTALBANO Deborah | UNIA Alberto |

In totale, con il Presidente, n. 37 presenti, nonché gli Assessori: GIANNUZZI Stefania - GIUSTA Marco - LAPIETRA Maria - LEON Francesca Paola - MONTANARI Guido - PISANO Paola - ROLANDO Sergio - SCHELLINO Sonia.

Risultano assenti, oltre alla Sindaca APPENDINO Chiara, i Consiglieri: CARRETTA Domenico - FASSINO Piero - MALANCA Roberto.

Con la partecipazione del Segretario Generale PENASSO dr. Mauro.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: ASTA PUBBLICA N. 16/2003 LOTTO 16. ALIENAZIONE ALLOGGIO CON PERTINENZE SITO IN VIA MASSENA 11. PRESA D'ATTO ERRORE NELLA CORRETTA INDIVIDUAZIONE DELLA PERTINENZA DI CUI ALL'ATTO DI VENDITA. ULTERIORI PROVVEDIMENTI.

Proposta dell'Assessore Rolando.

Con deliberazione del Consiglio Comunale del 9 dicembre 2002 (mecc. 2002 08532/008), dichiarata immediatamente eseguibile, venne approvata la dismissione, mediante procedimento d'asta pubblica, di una serie di immobili di proprietà comunale, al fine di razionalizzare il patrimonio immobiliare della Città ed ottimizzarne la relativa gestione.

In esecuzione della suddetta deliberazione, con determinazione dirigenziale n. 18 del 13 gennaio 2003 venne, pertanto, approvata l'indizione dell'asta pubblica n. 16/2003, avente ad oggetto 32 immobili di proprietà comunale, tra i quali l'appartamento (con cantina e soffitta pertinenziali) ubicato al piano quarto dello stabile di via Massena n. 11 - Torino, angolo via Assietta, costituente lotto n. 16, in allora identificato al Catasto Fabbricati della Città di Torino al Foglio 194, particella 104, subalterno 23 (ora individuato al Foglio 1283, n. 178, subalterno 23).

In esito alle sedute pubbliche di aggiudicazione del 12 marzo 2003 e del 17 marzo 2003 (come da verbali di asta rep. APA n. 3351 del 12 marzo 2003 e rep. APA 3356 del 17 marzo 2003) tale immobile venne aggiudicato al signor Latrofa Antonio [nato a Cecina (LI) il 31 agosto 1941, codice fiscale LTRNTN41M31C415X], aggiudicazione in seguito approvata con determinazione dirigenziale del Settore Appalti del 13 maggio 2003 (mecc. 2003 03525/003).

Con successiva determinazione dirigenziale del 8 agosto 2003 (mecc. 2003 72411/008), venne, pertanto, approvato il trasferimento della proprietà del predetto lotto nei confronti dell'aggiudicatario e del relativo coniuge, signora Castrogiovanni Alessandra [nata a Pietrasanta (LU) il 6 marzo 1942, codice fiscale CSTLSN42C46G628U].

In detto provvedimento si diede altresì atto che dovevano intendersi ricomprese nella vendita la cantina e la soffitta di pertinenza dell'appartamento, locali raffigurati nella planimetria catastale del relativo subalterno (che qui si acclude in copia quale allegato - all. 2 - n.) ed indicati con perimetro rosso nelle mappe costituenti allegati n. 1 e 2 al provvedimento stesso (allegati che, limitatamente alla planimetria del piano soffitte, si ritiene di accludere nuovamente al presente provvedimento - all. 3 - n.).

Con atto a rogito notaio Dacomo rep. n. 151698/6176 dell'8 settembre 2003, venne, pertanto, stipulato l'atto di compravendita del cespite in discorso nei confronti dei coniugi Latrofa, documento recante in allegato la determinazione dirigenziale mecc. n. 2003 72411/008 (e le planimetrie ad essa accluse).

In tale contratto si diede atto che dovevano intendersi ricompresi nella vendita tutti i diritti condominiali sulle parti comuni dell'edificio, da ritenersi comuni per legge, uso, consuetudine e destinazione, e quali sarebbero stati determinati nel Regolamento di Condominio da redigersi a cura e spese della Civica Amministrazione; con il medesimo atto, infatti, i coniugi Latrofa conferirono alla Città apposito mandato, incarico del quale la stessa si avvalse addivenendo, con atto del notaio Ferrero del 23 luglio 2004, rep. 25657 (registrato a

Torino il successivo 27 luglio al n. 100428 e trascritto in pari data ai numeri 36819/22993), al relativo deposito.

Le vicende devolutive che hanno avuto ad oggetto l'immobile successivamente alla sottoscrizione dell'atto a rogito notaio Dacomo, non hanno, ovviamente, interessato la Città, almeno sino ad epoca recente, allorquando la stessa è stata interpellata dalla signora Carrozzi Gian Piera.

Quest'ultima, con nota in data 27 ottobre 2016, nel rendere noto di essere subentrata, con atto a rogito notaio Dacomo rep. 151966/6180 del 17 settembre 2003, nella proprietà dell'immobile di cui si è detto ai signor Latrofa, ha evidenziato come l'atto di compravendita sottoscritto tra la Città ed i propri danti causa nel 2003 fosse affetto da un vizio, attinente alla consistenza e alla conformazione della soffitta pertinenziale all'alloggio compravenduto.

La signora Carrozzi, in particolare, ha rappresentato come all'atto della stipulazione dell'anzidetto rogito la soffitta in discorso, parallelamente alla via Assietta, presentasse una lunghezza considerevolmente maggiore rispetto a quella che era dato evincersi dalle planimetrie allegate all'atto (area rappresentata con campitura gialla nella planimetria costituente allegato 4 al presente provvedimento). Tale incremento di superficie sarebbe stato determinato dall'esecuzione, in data imprecisata, ma sicuramente anteriore all'atto, di opere edili (di cui non v'è traccia nella documentazione depositata all'Archivio Edilizio) nella manica del sottotetto della palazzina in discorso che prospetta la via Assietta, lavori che avrebbero comportato materialmente la soppressione di una delle 5 soffitte un tempo esistenti (locale rappresentato con perimetro verde nella planimetria costituente allegato 3 al presente provvedimento) a vantaggio di quelle ad essa adiacenti, tra le quali quella costituente pertinenza dell'alloggio di proprietà della signora Carrozzi.

Tali circostanze, secondo l'istante, hanno comportato indubbe conseguenze di carattere dominicale ed edilizio, la cui risoluzione rende ora necessario da parte della Civica Amministrazione adottare gli opportuni provvedimenti.

Sotto il primo profilo, infatti, l'avvenuta individuazione della consistenza delle pertinenze contenuta nell'atto notarile a rogito notaio Dacomo rep. 151698/6176 dell'8 settembre 2003 mediante rinvio alle planimetrie di cui si è detto, ha determinato, quale conseguenza, il mancato trasferimento della proprietà della maggiore porzione della soffitta in discorso in capo ai signori Latrofa e conseguentemente, per il noto brocardo "nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet", in capo alla signora Carrozzi.

Sotto il secondo profilo, il mancato rinvenimento presso l'Archivio Edilizio di titoli idonei atti a legittimare l'esecuzione delle opere edili cui si è fatto accenno potrebbe comportare l'illegittimità delle stesse.

L'istruttoria effettuata al riguardo ha condotto ad accertare la correttezza di quanto sostenuto dalla richiedente e l'errore nel quale si è incorsi al momento della vendita ai signori Latrofa e, conseguentemente, nella successiva rivendita alla signora Carrozzi, con riguardo all'effettiva maggiore dimensione della soffitta. Si allega al presente provvedimento Relazione

tecnico-amministrativa (all. 1 - n.) che esplicita le ragioni che inducono all'adozione della presente deliberazione, motivata dalla necessità di superare la discrasia esistente tra lo stato di fatto e lo stato di diritto della pertinenza in questione e risolvere i problemi di difformità edilizia.

Come si evince da detta relazione, la volontà dell'Amministrazione era quella di dismettere e, conseguentemente, far acquisire ai signori Latrofa (ed ai relativi aventi causa) l'intera proprietà di detto locale soffitta, comprensiva non solo della superficie desumibile dalle planimetrie accluse all'atto a rogito notaio Dacomo rep. n. 151698/6176 dell'8 settembre 2003, ma anche della maggiore superficie individuata con campitura gialla nell'allegata planimetria (all. 4 - n.), risultato che non si è potuto produrre a causa dell'errore nel quale incorse in allora la Città.

Allo scopo di definire la situazione dominicale della soffitta, la Città dovrebbe farsi carico di predisporre, oltre agli idonei provvedimenti di carattere edilizio, anche i negozi giuridici necessari al fine di consentire alla signora Carrozzi l'acquisizione dell'intera proprietà della pertinenza di cui si tratta.

A fronte di detti adempimenti da parte della Civica Amministrazione, da realizzarsi, secondo l'istante, anche eventualmente mediante formalizzazione di atto pubblico a rogito del Segretario Generale della Città di Torino, l'istante ha manifestato la propria disponibilità a farsi carico delle imposte, dei bolli e delle tasse connesse e conseguenti al rogito (ad eccezione dei soli diritti di rogito) e di ogni ulteriore incombenza di carattere catastale.

Per i motivi sopra richiamati, non potendosi che trarre la logica conseguenza in ordine alla fondatezza delle pretese della signora Carrozzi, giudicando altresì favorevolmente la proposta avanzata dalla stessa in merito alle incombenze ed agli oneri economici rispettivamente posti a carico delle Parti, occorre pertanto procedere all'adozione degli opportuni provvedimenti di carattere giuridico-dominicale ed edilizio, come meglio descritto nel dispositivo del presente provvedimento.

Il medesimo costituisce, inoltre, occasione per regolarizzare anche la situazione edilizia e dominicale del locale adiacente a quello di titolarità della predetta signora Carrozzi, unità immobiliare ancora di proprietà comunale (identificata con la sigla S11 nella planimetria costituente allegato 4 al 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;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale del 9 dicembre 2002 (mecc. 2002 08532/008);

Vista la determinazione dirigenziale n. 18 del 13 gennaio 2003;

Vista la determinazione dirigenziale del 13 agosto 2003 (mecc. 2003 72411/008);

Visto l'atto a rogito notaio Dacomo rep. n. 151698/6176 dell'8 settembre 2003;

Vista la scheda catastale dell'alloggio identificato al Catasto Fabbricati della Città di Torino al Foglio 194, particella 104, subalterno 23, costituente lotto n. 16 dell'asta pubblica n. 16/2003;

Visto l'atto di deposito del Regolamento di Condominio del notaio Ferrero del 23 luglio 2004, rep. 25657;

Vista l'autorizzazione edilizia n. 322 del 23 dicembre 1988;

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

Vista la circolare dell'Assessorato al Bilancio, Tributi, Personale e Patrimonio del 19 dicembre 2012 prot. n. 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 dare atto che all'epoca dell'approvazione della deliberazione del Consiglio Comunale del 9 dicembre 2002 (mecc. 2002 08532/008), allorquando la Città era titolare dell'intera proprietà della palazzina sita al numero civico 11 della via Massena, angolo via Assietta, lo stato di fatto del piano soffitte di detta palazzina si presentava sostanzialmente nella conformazione riportata nella planimetria allegata all'atto del notaio Ferrero del 23 luglio 2004, rep. 25657 (registrato a Torino il successivo 27 luglio al n. 100428 e trascritto in pari data ai numeri 36819/22993) di deposito del Regolamento di Condominio dello stabile; tale stato di fatto è rappresentato nell'unita planimetria (all. 5 - n.);
- 2) di prendere atto che lo stato di fatto del predetto piano soffitte è conseguente agli interventi di adeguamento, manutenzione e restauro conservativo richiamati in narrativa, che non hanno in ogni caso alterato la sagoma dei fabbricati, prodotto incrementi della superficie lorda di pavimento o della volumetria degli stessi;
- 3) di dare atto - anche ai sensi e per gli effetti dell'articolo 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e dell'articolo 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 - che, per le motivazioni indicate nella parte narrativa del presente provvedimento, le predette situazioni di fatto devono ritenersi legittimate ed escludenti opere ed interventi da considerarsi abusivi ai sensi della normativa vigente;

- 4) di dare atto, conseguentemente, che la soffitta costituente pertinenza dell'alloggio ubicato al piano quarto dello stabile di via Massena n. 11 - Torino, angolo via Assietta, costituente lotto n. 16 dell'asta pubblica n. 16/2003, in allora identificato al Catasto Fabbricati della Città di Torino al Foglio 194, particella 104, subalterno 23 (ora individuato al Foglio 1283 n. 178, subalterno 23) aveva la conformazione e la consistenza riportata per maggior precisione nella planimetria costituente allegato 4, nella quale è identificata con la sigla S12 e che l'adiacente locale, individuato con la sigla S11 nella medesima planimetria, attualmente ancora di proprietà comunale, aveva la consistenza e la conformazione ivi riportate;
- 5) di prendere atto, per le ragioni indicate nell'allegata Relazione tecnico-amministrativa (allegato 1), dell'errore nel quale incorse l'Amministrazione nell'individuazione della pertinenza all'atto della stipulazione del rogito notarile di compravendita con i coniugi Latrofa, errore invero già rinvenibile nella documentazione allegata alla determinazione dirigenziale del 13 agosto 2003 (mecc. 2003 72411/008), mediante cui venne approvato il trasferimento della proprietà del bene e delle relative pertinenze in favore degli stessi;
- 6) di autorizzare, al fine di superare la più volte citata discrasia esistente tra stato di fatto e di diritto, la cessione - senza corrispettivo in denaro - della porzione di soffitta omessa nell'atto a rogito notaio Dacomo rep. n. 151698/6176 dell'8 settembre 2003, da identificarsi catastalmente, di metri quadrati 9,70 circa, nei confronti della signora Carrozzi Gian Piera, nata a Bozzole (AL) l'8 febbraio 1942, codice fiscale CRRGPR42B48B109I, residente in Torino, via Massena n. 11. Si precisa che tale porzione - per la quale viene prestata garanzia per evizione - viene ceduta senza corrispettivo in denaro, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con gli inerenti pesi, oneri e vincoli e con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti, dichiarandosi sin d'ora che la stessa è libera da ipoteche e pignoramenti, nonché da arretrati di imposte e tasse gravanti sulla proprietà. La porzione viene altresì dismessa senza obbligo da parte della Città di Torino di eseguire ulteriori opere di ultimazione, miglioria, manutenzione, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco, dandosi atto che la signora Carrozzi, per i motivi sopra evidenziati, ne ha già da tempo la materiale disponibilità. L'alienazione è fatta ed accettata sotto la stretta osservanza del Regolamento di Condominio di cui si è detto, che la parte acquirente dovrà dichiarare di conoscere ed accettare, obbligandosi per sé ed aventi causa ad osservarlo e farlo osservare. Poiché la planimetria del piano soffitte allegata a detto Regolamento rappresenta il locale di cui si discute nella effettiva consistenza (ricomprendendo sotto la sigla S12 anche la porzione attualmente di titolarità comunale), si dà atto che l'unità immobiliare di proprietà della signora Carrozzi, cui pertiene la soffitta in discorso, partecipa già in misura corretta alle spese ed ai diritti che ad essa spettano sulle parti

comuni dell'edificio di cui la stessa fa parte ai sensi del predetto Regolamento di Condominio. La dismissione della porzione di proprietà del locale in argomento in favore della precitata signora Carrozzi, non determinerà, quindi, alcun mutamento nei millesimi condominiali, né la necessità di procedere a revisione delle tabelle accluse al Regolamento di Condominio;

- 7) di autorizzare, conseguentemente, la stipulazione del predetto contratto attraverso l'intervento del Segretario Generale della Città, fermo restando che l'Amministrazione si farà carico dei soli diritti di rogito, mentre graveranno sulla signora Carrozzi Gian Piera le spese legate ad imposte, bolli e tasse connesse e conseguenti al rogito ed ogni ulteriore incombenza di carattere catastale;
- 8) di demandare ai dirigenti competenti l'adozione di tutti i provvedimenti che si dovessero rendere necessari al fine della formalizzazione dell'atto di cui sopra;
- 9) di dichiarare che il presente provvedimento è conforme alle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico, come risulta dal documento allegato (all. 6 - n.).

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

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRIGENTE AREA EDILIZIA PRIVATA
F.to Cortese

IL DIRIGENTE AREA PATRIMONIO
F.to Nota

IL DIRIGENTE
SERVIZIO PERMESSI DI COSTRUIRE
E ATTIVITÀ EDILIZIA SEGNALATA
F.to Demetri

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

per LA DIRETTRICE FINANZIARIA
La Dirigente Delegata
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:

Canalis Monica, Foglietta Chiara, Grippo Maria Grazia, il Vicepresidente Vicario Lavolta Enzo, Lo Russo Stefano, Lubatti Claudio, Morano Alberto, Rosso Roberto, Tisi Elide

Non partecipano alla votazione:

Napoli Osvaldo, Ricca Fabrizio, Tresso Francesco

PRESENTI 25

VOTANTI 25

FAVOREVOLI 25:

Albano Daniela, Amore Monica, Artesio Eleonora, Azzarà Barbara, Buccolo Giovanna, Carretto Damiano, Chessa Marco, Curatella Cataldo, Ferrero Viviana, Fornari Antonio, Giacosa Chiara, Giovara Massimo, Gosetto Fabio, Iaria Antonino, la Vicepresidente Imbesi Serena, Magliano Silvio, Mensio Federico, Montalbano Deborah, Paoli Maura, Russi Andrea, Sganga Valentina, Sicari Francesco, Tevere Carlotta, Unia Alberto, il Presidente Versaci Fabio

Il Presidente dichiara approvata la proposta della Giunta.

Sono allegati al presente provvedimento i seguenti:

allegato 1 - allegato 2 - allegato 3 - allegato 4 - allegato 5 - allegato 6.

In originale firmato:

IL SEGRETARIO

Penasso

IL PRESIDENTE

Versaci
