



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO SERVIZI INTERNI DIVISIONE AMMINISTRATIVA PATRIMONIO

DEL 378 / 2022

06/06/2022

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 06 GIUGNO 2022

(proposta dalla G.C. 26 maggio 2022)

Convocato il Consiglio nelle prescritte forme sono intervenuti oltre alla Presidente GRIPPO Maria Grazia ed al Sindaco LO RUSSO Stefano, le Consiglieri ed i Consiglieri:

ABBRUZZESE Pietro	DAMILANO Silvia	RICCA Fabrizio
AHMED ABDULLAHI Abdullahi	DIENA Sara	RUSSI Andrea
AMBROGIO Paola	FIRRAO Pierlucio	SALUZZO Alberto Claudio
APOLLONIO Elena	FISSOLO Simone	SANTIANGELI Amalia
BORASI Anna Maria	GARCEA Domenico	SGANGA Valentina
CAMARDA Vincenzo Andrea	GARIONE Ivana	TOSTO Simone
CASTIGLIONE Dorotea	GRECO Caterina	TRONZANO Andrea
CATANZARO Angelo	IANNO' Giuseppe	TUTTOLOMONDO Pietro
CATIZONE Giuseppe	LEDDA Antonio	VIALE Silvio
CERRATO Claudio	MACCANTI Elena	
CONTICELLI Nadia	PATRIARCA Lorenza	
CREMA Pierino	PIDELLO Luca	
CROSETTO Giovanni	RAVINALE Alice	

In totale, con la Presidente e il Sindaco, n. 37 presenti, nonché le Assessore e gli Assessori: CARRETTA Domenico - CHIAVARINO Paolo - FAVARO Michela - MAZZOLENI Paolo - NARDELLI Gabriella - PENTENERO Giovanna - PURCHIA Rosanna - ROSATELLI Jacopo - TRESSO Francesco

Risultano assenti i Consiglieri e le Consigliere: CIAMPOLINI Tiziana - CIORIA Ludovica - DAMILANO Paolo - LIARDO Enzo

Con la partecipazione della Segretaria Generale IOVINELLA Rosa.

SEDUTA PUBBLICA

LEGATO DI NUCCI GAETANO. RINUNCIA EX ART. 649 CODICE CIVILE.

OGGETTO:

Proposta della Vicesindaca Favaro.

In data 10 marzo 2014 è deceduto in Torino il signor Di Nucci Gaetano, nato a *omissis* il *omissis* e residente in vita in *omissis*- Torino, il quale dispose delle proprie sostanze mediante testamento olografo del 20 ottobre 2004, pubblicato in data 18 novembre 2021 con atto a rogito Dr. Andrea Battistone, coadiutore temporaneo del notaio Caterina Bima, repertorio 134388/34588, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 1 il 22 novembre 2021 al n. 58695 serie 1T, e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 23 novembre 2021 al numero 50421/37023.

Tale testamento istituisce un legato in favore del Comune di Torino con una clausola del seguente tenore letterale: *"lascio in eredità, alla mia morte, al Comune di Torino la mansarda dove abito, con l'unica condizione che non deve essere venduta per almeno – 50 – anni, (cinquant'anni) e di affittarla, esclusivamente, a forze dell'ordine....."*.

Si tratta, nel caso di specie, di legato caratterizzato dall'apposizione di un onere, ai sensi di quanto previsto dall'art. 647 cod. civ. che, secondo quanto disposto dal successivo art. 649, si acquisisce senza bisogno di accettazione, circostanza in relazione alla quale la Città - a far tempo della morte del *de cuius* - è conseguentemente divenuta proprietaria del bene. Poiché, infatti, ai sensi del summenzionato articolo 649 cod. civ., il legato non necessita di accettazione per produrre effetti sul patrimonio del legatario, l'immobile è stato acquisto al patrimonio dell'Amministrazione *ipso jure*, pur permanendo in capo alla stessa la facoltà di rinunciare – nel termine di anni 10 dall'apertura della successione - al legato.

La *ratio* della disposizione legislativa che legittima la rinuncia al legato risiede nella possibile presenza di un effetto pregiudizievole per l'onorato, prevedibilmente foriero per lo stesso di oneri e responsabilità.

In relazione al sopra citato effetto acquisitivo automatico in capo al legatario, l'atto di rinuncia al legato assume le sembianze di un negozio abdicativo unilaterale, per via della perdita del diritto di cui il legatario è già titolare costituendo, al contempo, espressione di una volontà che ha effetti risolutori con efficacia retroattiva dell'acquisto avvenuto.

In relazione a quanto sopra e, in particolare, al fine di non permettere il consolidamento degli effetti dell'acquisizione del bene in capo all'Ente ed anzi, per far sollecitamente constare un'eventuale rinuncia al legato, gli uffici del Patrimonio si sono attivati per verificare l'effettiva utilità alla relativa acquisizione da parte dell'Amministrazione.

Per tali finalità si è proceduto a valutare con attenzione la gravosità degli oneri imposti alla Città nel

caso in cui si fosse voluto dar corso alle disposizioni testamentarie, a determinare l'entità delle obbligazioni nell'adempimento delle quali l'Amministrazione sarebbe subentrata in conseguenza dell'acquisizione patrimoniale, ivi incluse quelle concernenti il pagamento degli oneri condominiali, il tutto alla luce delle caratteristiche dell'immobile e del presumibile valore di mercato del bene, stima che si è provveduto a richiedere alla competente Unità Operativa Patrimonio Immobiliare, Servizi Interni e Sistema Informativo.

Sotto il primo profilo non può non evidenziarsi come l'onere e limitazioni testamentarie al compimento degli atti di disposizione e di godimento del bene da parte dell'Amministrazione siano tutt'altro che trascurabili, considerato che la Città, nel caso in cui volesse dar corso alle predette disposizioni non potrebbe alienare il bene per almeno 50 anni ed oltretutto avrebbe, durante tale lasso temporale, l'onore di locare l'immobile esclusivamente ad appartenenti alle forze dell'ordine.

È di tutta evidenza come tale clausola sia assolutamente gravosa, in quanto limitando in maniera notevolissima la platea dei potenziali conduttori, tenuto altresì conto delle caratteristiche dell'immobile (sulle quali si tornerà a breve), non consente di acquisire alcuna certezza in merito al fatto che lo stesso venga effettivamente e con una certa continuità locato e che, conseguentemente, a fronte di un indiscutibile aggravio di spese per la Città in termini di oneri condominiali e di manutenzione straordinaria, si verifichino effettivamente delle entrate e che queste siano in grado di garantire quanto meno la copertura delle predette spese.

Per i motivi predetti, assumendo importanza fondamentale le caratteristiche di fatto e di diritto dell'immobile, anche al fine di determinarne valore ed appetibilità, si è, conseguentemente, proceduto a condurre un'attenta due-diligence sullo stesso.

L'unità immobiliare in argomento è situata al piano 4° della palazzina ubicata al civico 2 del corso Giulio Cesare, e ricade secondo il vigente PRG in Zona Urbana Storico Ambientale 7 - Area Normativa Residenza R3. Lo stabile, risalente all'800, è contrassegnato dall'attuale piano regolatore quale edificio di rilevante interesse storico.

L'immobile, in buone condizioni di manutenzione, è accessibile dal corridoio soffitte, raggiungibile esclusivamente attraverso le rampe di scale, essendo la palazzina priva di ascensore, ed è costituito da una monocamera dotata di finestra con abbaino, con annesso bagno cieco. Il medesimo è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1217, particella 38, subalterno 19, categoria A/4, consistenza vani 1,5, superficie catastale 30 m², ed è rappresentato nell'unità planimetria catastale – allegato 1.

La soffitta, avente pianta rettangolare, per metà della relativa superficie si sviluppa su copertura inclinata, con altezza minima di m 1,25 e massima, in prossimità del soffitto piano, pari a metri 2,33. La superficie interna lorda è pari a 20,70 m², quella commerciale netta 20,20 m².

I locali sono pavimentati, mentre le pareti degli stessi sono rivestiti con piastrelle o intonaco; all'interno della monocamera è presente un lavandino, in prossimità della porzione adibita a cucina. Il bagno è provvisto di lavabo, wc e doccia. Il riscaldamento degli ambienti è assicurato da una stufa, presente anch'essa nella monocamera.

Come evidenziato dall'Unità Operativa Patrimonio Immobiliare, Servizi Interni e Sistema Informativo, rispetto alle caratteristiche minime imposte dal Regolamento Edilizio per le unità immobiliari residenziali, il bene è risultato carente sia per quanto riguarda la superficie minima richiesta per le "monocamere", sia per ciò che concerne le altezze sia, infine, per quanto attiene alle superfici aereo illuminanti.

Il probabile valore di mercato dello stesso è stato determinato (con perizia di stima n. 95/2022) della suddetta Unità Operativa in €. 10.800,00.

Peraltro, come si accennava, nel momento in cui la Città intendesse dar corso alle disposizioni testamentarie subentrerebbe altresì nell'adempimento delle obbligazioni ad essa imposte in qualità di proprietaria, tra cui quella di provvedere al pagamento delle spese condominiali arretrate, che l'amministratore dello stabile ha provveduto a quantificare sino a tutto il dicembre 2021 in €. 3.703,18.

L'istruttoria condotta, come può evincersi dal quadro sopra riportato ha, conseguentemente, fatto emergere le difficoltà a dar seguito all'onere imposto dal testatore, sia per le peculiari caratteristiche del bene (anche sotto il profilo igienico-edilizio) a cui si è fatto accenno, sia in relazione alla particolare categoria dei beneficiari in favore dei quali lo stesso ha inteso riservare l'uso dell'immobile; ha, inoltre, posto anche in risalto, unitamente al modesto valore di mercato del bene, la sostenibilità, in termini economici, del vincolo imposto a seguito della possibile accettazione del legato.

Alla luce delle argomentazioni sopra esposte, con il presente provvedimento si intende, conseguentemente, rinunciare al legato in questione, dismettendo la proprietà dell'unità immobiliare summenzionata, con efficacia retroattiva decorrente dal momento dell'apertura della successione, con mandato ai competenti uffici di dare corso agli atti occorrenti per fare constare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari la formalizzazione della presente decisione.

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 il verbale di pubblicazione del testamento olografo del sig. Di Nucci Gaetano, pubblicato in data 18 novembre 2021 con atto a rogito Dr. Andrea Battistone, coadiutore temporaneo del notaio Caterina Bima, repertorio 134388/34588;

Effettuate le valutazioni 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 espresse in narrativa, che integralmente si richiamano:

1. di rinunciare, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 649, comma primo, del codice civile, al legato disposto dal sig. Di Nucci Gaetano, nato a *omissis*, e deceduto in Torino il 10 marzo 2014, con testamento olografo del 20 ottobre 2004, pubblicato in data 18 novembre 2021, con atto a rogito Dr. Andrea Battistone, coadiutore temporaneo del notaio Caterina Bima, repertorio 134388/34588, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 1 il 22 novembre 2021 al n. 58695 serie 1T, e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 23 novembre 2021 al numero 50421/37023;
2. di prendere atto che la rinuncia di cui al punto 1) comporta la dismissione, con effetto retroattivo al momento dell'apertura della successione, della piena proprietà della soffitta situata al piano 4° della palazzina ubicata al civico 2 del corso Giulio Cesare, immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1217, particella 38, subalterno 19, categoria A/4, consistenza vani 1,5, superficie catastale 30 m², ed è rappresentato nell'unità planimetria catastale – allegato 1;
3. di demandare ai dirigenti competenti l'assunzione dei provvedimenti che si renderanno necessari, per il formale perfezionamento della presente rinuncia, con dichiarazione unilaterale da rendersi

mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata da parte del Segretario Comunale al fine dell'annotamento o della trascrizione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari;
4. di dichiarare che il provvedimento non rientra tra quelli indicati nell'art. 2 delle disposizioni approvate con la 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.

Proponenti:

LA VICESINDACA
Michela Favaro

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

LA DIRIGENTE
Margherita Rubino

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

LA DIRIGENTE FINANZIARIA
Elena Brunetto

La Presidente pone in votazione il provvedimento.

IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento.

Al momento della votazione risultano assenti dall'aula o considerati assenti ai sensi dell'art. 128 comma 2 del Regolamento del Consiglio Comunale:

Abbruzzese Pietro, Ambrogio Paola, Castiglione Dorotea, Catizone Giuseppe, Crosetto Giovanni, Damilano Silvia, Firrao Pierlucio, il Vicepresidente Vicario Garcea Domenico, Iannò Giuseppe, Maccanti Elena, Ricca Fabrizio, Russi Andrea, Sganga Valentina, Tronzano Andrea

PRESENTI 23

VOTANTI 23

FAVOREVOLI 23:

Ahmed Abdullahi Abdullahi, Apollonio Elena, Borasi Anna Maria, Camarda Vincenzo Andrea, Catanzaro Angelo, Cerrato Claudio, Conticelli Nadia, Crema Pierino, Diena Sara, Fissolo Simone, Garione Ivana, Greco Caterina, la Presidente Grippo Maria Grazia, Ledda Antonio, il Sindaco Lo Russo Stefano, Patriarca Lorenza, Pidello Luca, Ravinale Alice, Saluzzo Alberto Claudio, Santiangeli Amalia, Tosto Simone, Tuttolomondo Pietro, Viale Silvio

La Presidente dichiara approvata la proposta della Giunta.

LA PRESIDENTE
Firmato digitalmente
Maria Grazia Grippo

LA SEGRETARIA GENERALE
Firmato digitalmente
Rosa Iovinella