CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO SERVIZI INTERNI
DIVISIONE AMMINISTRATIVA PATRIMONIO

DEL 489 / 2022 **18/07/2022**

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 18 LUGLIO 2022

(proposta dalla G.C. 07 giugno 2022)

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

ABBRUZZESE Pietro	DAMILANO Silvia	RAVINALE Alice
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
CASTIGLIONE Dorotea	GARIONE Ivana	TOSTO Simone
CATANZARO Angelo	GRECO Caterina	TUTTOLOMONDO Pietro
CATIZONE Giuseppe	IANNO' Giuseppe	VIALE Silvio
CIAMPOLINI Tiziana	LEDDA Antonio	
CIORIA Ludovica	LIARDO Enzo	
CREMA Pierino	PATRIARCA Lorenza	
CROSETTO Giovanni	PIDELLO Luca	

In totale, con la Presidente e il Sindaco, n. 34 presenti, nonché le Assessore e gli Assessori: CHIAVARINO Paolo - FAVARO Michela - MAZZOLENI Paolo - NARDELLI Gabriella - PENTENERO Giovanna - PURCHIA Rosanna - TRESSO Francesco

Risultano assenti i Consiglieri e le Consigliere: CAMARDA Vincenzo Andrea - CERRATO Claudio - CONTICELLI Nadia - DAMILANO Paolo - MACCANTI Elena - RICCA Fabrizio - TRONZANO Andrea

Con la partecipazione della Segretaria Generale IOVINELLA Rosa.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: AREA RICOMPRESA NELL'AMBITO DEL GIARDINO PUBBLICO WALTER FERRAROTTI. CESSIONE ALLA CITTA' SENZA CORRISPETTIVO IN DENARO DA PARTE DELLA SOCIETA' IMMOBILIARE VIALE CALLET S.R.L.. APPROVAZIONE.

Proposta della Vicesindaca Favaro e dell'Assessore Tresso.

Con atto a rogito notaio Marnetto rep. 14373/9866, registrato a Torino il 23 dicembre 2010 al n. 13733, serie I T, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 27 dicembre 2010, al n. 47535/32338, la Società Immobiliare Viale Callet S.r.l., ha acquisito la proprietà del sedime, con soprastanti fabbricati, sito in prossimità del civico 41 della via Osoppo, attiguo al giardino pubblico Walter Ferrarotti.
Su tale area, dell'estensione di m^2 1.970 circa, la medesima società ha successivamente proceduto all'esecuzione degli interventi di demolizione dei fabbricati ivi insistenti ed alla realizzazione del complesso residenziale denominato "La Casa del Sole", il cui regolamento di condominio è stato depositato con atto a rogito medesimo notaio Marnetto del 23 ottobre 2014, rep. 17083/12051, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 18 novembre 2014, ai nn. 34656/26185.
Una modesta porzione dell'area pervenuta alla società - dell'estensione di m^2 369 circa - non venne tuttavia utilizzata ai fini edificatori e, pur essendo stata annoverata tra i beni costituenti il condominio alla stregua delle disposizioni del regolamento precitato, non venne ricompresa nell'ambito della recinzione del lotto, rimanendo – di fatto – esterna ad esso e fisicamente accorpata all'attiguo giardino pubblico.
Sul sedime in questione, in allora individuato in maggior corpo al Catasto Terreni del Comune di Torino al Foglio 1343, particella 135 parte, ed al Catasto Fabbricati al Foglio 1343, particella 135, sub. 35, è stato da tempo realizzato il prolungamento del marciapiede che dalla via Francesco Valentino consente, addentrandosi all'interno del perimetro del giardino pubblico Walter Ferrarotti, il collegamento con la via Osoppo. La medesima area, oltre ad essere utilizzata quale camminamento pedonale, è altresì fruita quale punto di accesso al giardino di cui si è detto da parte dei mezzi e della manodopera addetti alla relativa manutenzione.
Per tale motivo, la Soc. Immobiliare Viale Callet S.r.l., con nota in data 9 maggio 2018, ne ha proposto la cessione gratuita alla Civica Amministrazione, istanza all'esito della quale gli Uffici dell'Area Patrimonio si sono attivati al fine dell'acquisizione dei pareri di competenza dei Servizi interessati, tenuto conto che ai sensi del vigente P.R.G. il sedime in discorso rientrava nell'ambito dell'"Area da trasformare per servizi ambito 12/c Osoppo", Servizi pubblici lettera "v" - Spazi

pubblici a parco, per il gioco e lo sport".
Il Servizio Verde Pubblico, con comunicazione in data 22 luglio 2019, nel formalizzare il proprio parere favorevole all'acquisizione, ha tuttavia subordinato lo stesso all'esecuzione di taluni interventi da parte della società cedente atti ad evitare l'interferenza tra l'area oggetto della proposta di cessione e quelle d'insistenza del condominio "La Casa del Sole", opere terminate nel maggio 2021 ed assentite dal Servizio Verde con comunicazione telematica in data 7 settembre 2021.
Alla luce di quanto sopra, attesa la sussistenza, nel caso di specie, dell'interesse pubblico all'acquisizione del bene, tenuto conto che la medesima consentirebbe alla Città di ottenere gratuitamente la proprietà formale di un'area già oggettivamente destinata - pur in assenza di idoneo titolo giuridico - ad un utilizzo pubblico, si è conseguentemente provveduto a dar seguito al relativo procedimento; nell'ambito dello stesso si sono, peraltro, dovute affrontare talune questioni giuridiche in merito all'effettiva titolarità del cespite in capo alla società cedente ed alla possibilità per la stessa di adottare i conseguenti atti di disposizione.
Quanto sopra, a causa dell'anzidetta inclusione del cespite tra i beni condominiali ai sensi del vigente regolamento di condominio dello stabile di via Osoppo 41, oltre che nelle planimetrie allegate al precitato atto di deposito a rogito notaio Marnetto del 23 ottobre 2014 e dell'intervenuta alienazione da parte della società Immobiliare Viale Callet di tutte le unità immobiliari realizzate all'interno del fabbricato.
All'esito degli approfondimenti con i competenti Uffici dell'Amministrazione è emerso che l'Immobiliare Viale Callet S.r.l. possa ritenersi attualmente proprietaria dell'area, a nulla rilevando, al fine di determinare la natura condominiale o individuale della proprietà della stessa la suddetta inclusione, poiché al Regolamento di condominio deve riconoscersi valenza di mera disciplina e non efficacia costituiva.
Secondo ormai consolidata giurisprudenza della Corte di Cassazione, infatti, assume un rilievo dirimente al fine di stabilire la natura condominiale o non condominiale del bene la distinzione tra la cosiddetta "condominialità strutturale" e "condominialità funzionale". Nel primo caso il bene risulta indissolubilmente legato alle singole unità immobiliari condominiali e, conseguentemente, deve intendersi di proprietà comune, a prescindere che sia espressamente menzionato nel regolamento di condominio o che sia stato espressamente escluso dalla cessione nel momento in cui il condominio è sorto (sono esempi di condominialità strutturale il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, il tetto, ecc.). Negli altri casi si parla di condominialità funzionale e quindi le singole unità immobiliari che costituiscono il condominio possono essere alienate separatamente dalla cosa comune.
Nel caso di specie è evidente che si sia in assenza di una condominialità strutturale e, conseguentemente il bene, nonostante l'inclusione tra le cose comuni alla stregua del vigente regolamento di condominio ben avrebbe potuto essere oggetto di una riserva di proprietà ad opera della Società Immobiliare Viale Callet S.r.l..
In merito, sempre per consolidata giurisprudenza, per stabilire se un bene della siffatta specie debba annoverarsi tra i beni di proprietà comune, è essenziale chiarire quando è sorto il condominio, che nasce, non con l'atto di deposito del regolamento di condominio, ma con il primo atto di alienazione di un'unità immobiliare all'interno dello stesso. In tale momento si radica il principio di presupposizione della proprietà comune dei beni condominiali.
È, infatti, in tale momento che il venditore che voglia riservarsi la proprietà di parti che diversamente sarebbero condominiali (condominialità funzionale) ha l'onere di farlo (in tal senso – tra tutte – si veda la sentenza Cass. Civ. Sez. II 14 giugno 2017 n. 14809).
Al riguardo è fuori di dubbio che la società immobiliare Viale Callet S.r.l. abbia operato tale esclusione, riservandosi la proprietà del sedime in discorso sin dal primo atto di vendita, formalizzato con atto a rogito notaio Marnetto rep. 17131/12086 in data 18 novembre 2014, con cui si venne pertanto a creare il condominio. Dalla relativa nota di trascrizione (formalità eseguita presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 26 novembre

2014, al n. 35427/26760), si evince, infatti, l'espressa esclusione dalla compravendita dell'area urbana in discorso, in relazione alla quale venne prefigurata la successiva cessione in capo all'Amministrazione. Esclusione, peraltro, rimarcata in tutti i successivi atti di trasferimento della proprietà delle unità immobiliari realizzate all'interno del condominio, come è possibile evincere dalle relative note di trascrizione (per quanto il bene venga individuato in tutte con una superficie inferiore all'effettiva).
Alla luce di quanto sopra, appare conseguentemente possibile approvare l'acquisto del sedime in argomento nei termini sopra riportati ed alle ulteriori condizioni riportate nel dispositivo del presente provvedimento.
Al riguardo si precisa che l'area, all'esito delle operazioni di aggiornamento catastale eseguite dalla proprietà cedente, è ora identificata al Catasto Terreni ed al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1343, particella 402 e che, ai soli fini fiscali, con perizia di stima del 20 luglio 2020 di geometra incaricato dalla stessa parte cedente, è stato attribuito il valore di €. 3.700,00.

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;

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 approvare l'acquisizione senza corrispettivo in denaro dell'area di mq. 369 circa sita in prossimità del civico 41 della via Osoppo - Torino e ricompresa nell'ambito del giardino pubblico Walter Ferrarotti, dalla Società Immobiliare Viale Callet S.r.l., corrente in corso Stati Uniti 41, codice fiscale e partita I.V.A. n. 09296490015; tale area è attualmente descritta al Catasto Terreni del Comune di Torino al Foglio 1343 particella 402, ente urbano, di are 3 e centiare 69 ed al Catasto Fabbricati al Foglio 1343 particella 402, area urbana, consistenza 369 m^2, indirizzo via Osoppo 41, piano: T, ed è individuata con campitura gialla nell'allegato estratto di mappa (allegato 1);
2. di approvare che l'area venga acquisita dalla Città a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto nel quale la medesima si trova – ben noto alla Civica Amministrazione per averne già la relativa disponibilità -, con le relative accessioni, pertinenze e dipendenze. Il sedime verrà acquisito dalla Città libero da diritti reali e personali, pesi (salva l'eventuale presenza di sottoservizi), come pure da vincoli, ipoteche, privilegi, trascrizioni ed iscrizioni di pregiudizio, pignoramenti, liti pendenti, arretrati di imposte e tasse, con assunzione da parte della Proprietà cedente di ogni garanzia per evizione e per molestie nel possesso;
3. di disporre che l'atto di trasferimento della proprietà dell'area venga rogato dal Segretario Generale della Città, con spese fiscali e conseguenti a carico dell'Amministrazione;

4. di prendere atto che saranno viceversa a carico della Società cedente le spese per l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica dell'area, ed ogni ulteriore incombenza necessaria al fine della corretta trascrizione dell'atto presso i pubblici registri immobiliari;
5. di prendere atto che ai soli fini fiscali all'area è stato attribuito il valore di €. 3.700,00;
6. di demandare ai dirigenti competenti l'adozione di tutti i provvedimenti che si dovessero rendere necessari al fine della formalizzazione dell'atto di acquisizione;
7. di dare atto che, per i motivi ai quali si è accennato in narrativa, l'area è già nell'attuale disponibilità della Città, che ne sostiene i relativi costi di pulizia e manutenzione;
8. di dichiarare che il presente provvedimento è conforme alle 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, essendo gli stessi – per i motivi di cui al punto precedente - già sostenuti dalla Città.

Proponenti:

LA VICESINDACA
Michela Favaro

L'ASSESSORE
Francesco Tresso

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, Liardo Enzo, Russi Andrea, Sganga Valentina

PRESENTI 22
VOTANTI 22

FAVOREVOLI 22:
Ahmed Abdullahi Abdullahi, Apollonio Elena, Borasi Anna Maria, Catanzaro Angelo, Ciampolini Tiziana, la Vicepresidente Cioria Ludovica, 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	LA SEGRETARIA GENERALE
Firmato digitalmente	Firmato digitalmente
Maria Grazia Grippo	Rosa Iovinella

Si dichiara che sono parte integrante del presente provvedimento gli allegati riportati a seguire [1], archiviati come file separati dal testo del provvedimento sopra riportato:

1. DEL-489-2022-All_1-Allegato_1.pdf

1 L'impronta degli allegati rappresentata nel timbro digitale QRCode in elenco è quella dei file pre-esistenti alla firma digitale con cui è stato adottato il provvedimento