



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE EDIFICI MUNICIPALI, PATRIMONIO E VERDE  
AREA PATRIMONIO

Allegato n. 1  
Il Dirigente di Area  
Dott. Giuseppe NOTA

**SCHEMA DI DELIBERAZIONE AVENTE AD 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 REP. 151966/6180 DEL 17 SETTEMBRE 2003. ULTERIORI PROVVEDIMENTI.**

*Relazione tecnico-amministrativa*

Le argomentazioni secondo le quali all'epoca dell'alienazione dell'alloggio sito al piano quarto dello stabile sito in Torino, via Massena 11 angolo via Assetta - costituente lotto n. 16 dell'asta pubblica 16/2003 - già identificato al Catasto Fabbricati della Città di Torino al Foglio 194, particella 104, subalterno 23 ed ora individuato al Foglio 1283, n. 178, sub. 23, la relativa soffitta pertinenziale si presentava già nell'attuale conformazione e dimensione si basano sulle seguenti ragioni:

- 1) nella planimetria del piano soffitte acclusa all'atto del notaio Ferrero del 23 luglio 2004, rep. 25657, con il quale venne depositato il Regolamento di Condominio dello stabile, la soffitta è stata raffigurata nella consistenza di fatto attuale. Tale atto, stipulato a pochi mesi di distanza dalla sottoscrizione dell'atto di compravendita Città/Latrofa a rogito notaio Dacomo rep. n. 151698/6176 dell'8 settembre 2003, reca, infatti, in allegato, le planimetrie di tutti i piani del fabbricato, ivi inclusa quella del piano soffitte (planimetria costituente allegato n. 4 alla deliberazione a cui viene acclusa la presente Relazione); dal semplice raffronto tra detta planimetria e quella del piano sottotetto allegata all'atto a rogito notaio Dacomo precitato, emerge inequivocabilmente una differenza nella consistenza e nella conformazione dei locali ubicati nella manica della palazzina che si affaccia sul fronte della via Assietta e, in particolar modo, dei locali identificati con le sigle S9, S10, S11 ed S12.
- 2) dovendosi necessariamente escludere che tali discrepanze siano riconducibili ad opere effettuate nei pochi mesi intercorrenti tra la data dell'alienazione dell'immobile da parte della Città e quella della redazione delle planimetrie allegate all'atto di deposito del Regolamento di Condominio dello stabile, si deve conseguentemente desumere che le stesse siano collocabili in epoca anteriore.
- 3) all'esito del sopralluogo effettuato presso lo stabile dai tecnici della Civica Amministrazione in data 10 febbraio 2017, è emerso chiaramente come la soffitta in discorso misuri mt. 5,84 sul fronte parallelo alla via Assietta e mt. 5,27 sui lati ad essa perpendicolari, così per complessivi mq. 30,78 circa, e che il locale abbia la conformazione sostanzialmente riportata nella planimetria del piano soffitte acclusa al citato atto di deposito del Regolamento di Condominio, nel quale era identificato con la sigla S/12.
- 4) dall'analisi dell'atto di compravendita a rogito notaio Dacomo rep. 151698/6176 dell'8 settembre 2003 emerge chiaramente come il locale in discorso fosse ritenuto all'epoca di diversa consistenza, misurando approssimativamente metri 4,00 sui lati prospettanti la via Assietta, e metri 5,27 circa sui lati ad essa perpendicolari, così per complessivi mq. 21,08

circa. Ne deriva una differenza di superficie di metri quadrati 9,70 circa, della quale la signora Carrozzi non può all'attualità ritenersi proprietaria in assenza di titolo.

- 5) dall'esame della planimetria catastale originaria e della planimetria del piano soffitte accluse all'atto di alienazione in favore dei coniugi Latrofa, risalenti, rispettivamente, al 1940 ed al novembre 1986, appare evidente che il locale soffitta sia stato oggetto di una modifica verosimilmente intervenuta tra tale ultima data e quella del predetto rogito.

A sostegno di tale argomentazione rileva non solamente la planimetria del piano soffitte acclusa all'atto di deposito del Regolamento di Condominio del notaio Ferrero del 23 luglio 2004, rep. 25657, documento redatto sulla base dei rilievi espletati da tecnico abilitato all'esito di specifico incarico professionale conferito dall'Amministrazione (determinazione dirigenziale n. 2004 03018/008 del 20 aprile 2004) e svolto dal professionista a breve distanza temporale dalla sottoscrizione dell'atto di compravendita, ma anche la circostanza che anteriormente all'indizione dell'asta pubblica 16/2003, l'intera palazzina fosse di proprietà comunale, situazione che avrebbe potuto indubbiamente favorire l'esecuzione di opere delle quali potrebbe riscontrarsi traccia in atti deliberativi ma non in documenti presenti all'Archivio Edilizio (ovvero con lievi difformità rispetto alla documentazione ivi presente).

Il fabbricato, risalente agli anni '30 del '900, pervenne, infatti, integralmente in proprietà alla Città per effetto di atto di successione nei confronti della signora Bonifetti Vittoria, ved. De Amicis, deceduta a Torino il 5 gennaio 1970, la quale, con testamento olografo depositato e pubblicato dal notaio Silvio Mandelli in data 12 gennaio 1970, repertorio n. 86233/29117, registrato a Torino il 15 gennaio 1970 al n. 1597, istituì erede la Città di Torino (atto di accettazione a rogito del medesimo notaio Mandelli in data 17 marzo 1971, repertorio 88756/29834, registrato a Torino il 22 marzo 1971 al n. 10864).

Tale situazione giuridica si è protratta ininterrottamente sino al 2002, allorché la Civica Amministrazione decise di addivenire all'alienazione delle prime unità immobiliari ivi ricomprese.

Tra la data di devoluzione del bene in capo alla Città e quella dei primi atti di trasferimento della proprietà degli immobili facenti parte del condominio, il medesimo venne interessato da opere di restauro conservativo, legittimate con autorizzazione edilizia n. 322 del 23 dicembre 1988.

Si ha fondato motivo di ritenere che a tale data possano presumibilmente risalire le opere edili che hanno interessato il piano soffitte dello stabile, lavori eseguiti in parziale difformità rispetto alle planimetrie allegate al progetto.

Tali conclusioni sono avvalorate dal fatto che, in passato, la Civica Amministrazione ha più volte dovuto prendere atto delle difformità esistenti tra dette planimetrie e lo stato di fatto delle unità immobiliari facenti parte dello stabile in argomento coinvolte in operazioni di alienazione. L'ultimo di siffatti provvedimenti è stato adottato con deliberazione della Giunta Comunale 2015 06722/131 del 9 dicembre 2015.

In merito, alcuna argomentazione "*a contrario*" può trarsi dalla circostanza che le planimetrie allegate all'atto di compravendita a rogito notaio Dacomo rep. 151698/6176 dell'8 settembre 2003 rappresentassero la soffitta *de qua* in modo difforme rispetto all'attuale stato di fatto.

All'epoca, infatti, non sussistendo l'obbligo di garantire la conformità tra lo stato di fatto dell'immobile e le relative planimetrie catastali, introdotto (in tutti i casi di stipulazione di atti pubblici e di scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento di diritti reali su fabbricati) soltanto dall'art. 19, comma 14, del decreto legge n. 78/2010 (convertito con modificazioni nella legge 30 luglio 2010 n. 122), l'Amministrazione non ritenne di procedere ad alcuna variazione catastale con riferimento al bene oggetto di compravendita ed alle relative pertinenze e decise pertanto di fruire della planimetria catastale originaria, risalente al 1940, e delle planimetrie dei piani soffitte e cantine risalenti al novembre 1986.

Per i motivi sopra riportati non v'è quindi alcun dubbio che all'epoca la soffitta in discorso avesse la consistenza e la conformazione attuali - quali risultanti dalla planimetria inserita quale allegato n. 4 alla deliberazione a cui viene acclusa la presente Relazione - e che, dunque, all'atto della formalizzazione del rogito di compravendita con i signori Latrofa la Civica Amministrazione sia caduta in errore nell'individuazione della effettiva consistenza della pertinenza.

D'altro canto appare fuor di dubbio la circostanza che la Città, all'epoca, avesse intenzione di dismettere l'intera proprietà del locale, atteso che la conservazione di una porzione del medesimo - porzione, oltretutto, priva di accesso autonomo e, di fatto, interclusa - non sarebbe stata di alcuna utilità per l'Amministrazione.

Oltre alla necessità di definire questa situazione - mediante la cessione senza corrispettivo in denaro della porzione di soffitta *de qua* - emerge dunque anche l'esigenza di sanare gli aspetti di carattere edilizio, in quanto gli interventi edilizi effettuati in allora dalla Città vennero eseguiti in difformità rispetto alle pratiche edilizie presentate.

Si è convenuto che l'atto di cessione della porzione di soffitta venga rogato dal Segretario Generale della Città, mentre la signora Carrozzini si farà 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.

IL DIRIGENTE DI AREA  
Dott. Giuseppe NOTA

