

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 29 LUGLIO 2013

(proposta dalla G.C. 18 giugno 2013)

Sessione Ordinaria

Convocato il Consiglio nelle prescritte forme sono intervenuti nell'aula consiliare del Palazzo Civico, oltre al Vicepresidente Vicario MAGLIANO Silvio ed al Sindaco FASSINO Piero, i Consiglieri:

ALTAMURA Alessandro	CERVETTI Barbara Ingrid	LIARDO Enzo
ALUNNO Guido Maria	COPPOLA Michele	MARRONE Maurizio
AMBROGIO Paola	CUNTRO' Gioacchino	MORETTI Gabriele
APPENDINO Chiara	D'AMICO Angelo	NOMIS Fosca
ARALDI Andrea	DELL'UTRI Michele	ONOFRI Laura
BERTHIER Ferdinando	GENISIO Domenica	PAOLINO Michele
BERTOLA Vittorio	GRECO LUCCHINA Paolo	PORCINO Giovanni
CARBONERO Roberto	GRIMALDI Marco	TROIANO Dario
CARRETTA Domenico	LA GANGA Giuseppe	TRONZANO Andrea
CASSIANI Luca	LEVI Marta	VENTURA Giovanni
CENTILLO Maria Lucia		

In totale, con il Vicepresidente Vicario ed il Sindaco, n. 33 presenti, nonché gli Assessori: GALLO Stefano - LAVOLTA Enzo - LO RUSSO Stefano - LUBATTI Claudio - MANGONE Domenico - PASSONI Gianguido - TEDESCO Giuliana - TISI Elide.

Risultano assenti, oltre al Presidente FERRARIS Giovanni Maria, i Consiglieri: CURTO Michele - LEVI-MONTALCINI Piera - MUZZARELLI Marco - RICCA Fabrizio - SBRIGLIO Giuseppe - SCANDEREBECH Federica - VIALE Silvio.

Con la partecipazione del Segretario Generale PENASSO dr. Mauro.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: AREA DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ "VAL SAN MARTINO S.R.L." A CONFINE CON AREA DI PROPRIETÀ COMUNALE SITA IN STRADA VAL SAN MARTINO SUPERIORE, N. 24/8. RINUNCIA ALL'USUCAPIONE DA PARTE DELLA CITTÀ. CORRISPETTIVO DI EURO 16.400,00.

Proposta dell'Assessore Passoni.

La Città di Torino è divenuta proprietaria, in forza di atto di vendita a rogito notaio Carlo Cassinis del 23 luglio 1934, rep. n. 1075, di un appezzamento di terreno ubicato in strada Val San Martino Superiore n. 24/8, della superficie di mq. 3.542, con sovrastante fabbricato a due piani fuori terra. Con successivo atto di permuta a rogito notaio Luigi Grassi Reverdini del 1 marzo 1954, rep. n. 53135 la Città acquisì un ulteriore appezzamento di terreno della superficie di mq. 70 circa posto al confine meridionale. Come si evince da quest'ultimo atto, il lotto comunale era adibito a Circolo Ricreativo Dipendenti Comunali, destinazione che risulta essere perdurata sino alla fine degli Anni Ottanta.

Attualmente l'intero lotto - censito al Catasto Terreni al Foglio 1312, part. 318 dell'estensione catastale di mq. 2990 ed al Catasto Fabbricati al Foglio 149, part. 525, subb. 1 e 2 - è costituito da un edificio elevato a 2 piani fuori terra, oltre a piano interrato ed a porzione di piano sottotetto, entrostante a giardino e cortile pertinenziale, oltre ad appezzamento di terreno di circa mq. 1.300 coltivato a prato con presenza di elementi arborei; l'edificio è circondato per tre lati da una zona cortilizia pavimentata. Il compendio è oggetto di contratto di locazione in favore della società Saint Denis s.a.s. di Angela Maria Borello & C., ad uso scuola per l'infanzia paritaria ("Scuola Materna Saint Denis"). La società vi ha recentemente eseguito un intervento di manutenzione straordinaria per la ripavimentazione dell'area circostante il fabbricato per renderla più idonea e sicura al gioco bimbi.

Al confine ovest del complesso scolastico è ubicata, tra le altre, un'area incolta - censita al Catasto Terreni al Foglio 1312, part. 311 dell'estensione catastale di mq. 1290 - acquistata recentemente dalla società Val San Martino S.r.l. (sede in Torino, via Valfrè, n. 4) con atto a rogito notaio Ajmerito del 31 maggio 2012, rep. n. 2977/1921, che ha ottenuto in data 20 giugno 2012 permesso di costruire n. 176/2012 (prot. edilizio n. 2011-1-10757 dell'11 maggio 2011) per la realizzazione di un edificio residenziale bifamiliare.

Tanto il compendio comunale quanto l'area privata sono destinate dal vigente P.R.G. ad Area Normativa R7 "Edifici inseriti in un contesto ambientale caratterizzato dalla presenza di giardini e verde in zone consolidate collinari" e ricadono in aree sottoposte a vincolo ex lege 1497/1939 e s.m.i..

Dopo il rilascio del provvedimento edilizio, in fase di avvio delle opere, la società Val San Martino S.r.l. ha riscontrato una difformità tra lo stato di diritto e quello di fatto del proprio terreno. In particolar modo, la società ha riscontrato uno sconfinamento effettuato dalla Città, proprietaria, come detto, dell'area confinante censita con la particella 318, sull'area censita con la particella 311 di sua proprietà ed oggetto del programmato intervento edilizio: la recinzione ubicata sul terreno comunale, infatti, non è posta lungo la linea di confine quale risultante dagli atti di provenienza sopra menzionati, né lungo il confine catastale che riporta le risultanze degli atti di acquisto, ma si estende sulla limitrofa particella 311 di proprietà della Val San Martino S.r.l., per una porzione evidenziata in blu nell'allegata planimetria (allegato 1).

In esito all'istruttoria ed ai sopralluoghi effettuati, si è verificato che la porzione di terreno accorpata di fatto alla proprietà comunale, ubicata tra il cortile dell'Istituto Saint Denis e l'area di proprietà della società Val San Martino, ha un'estensione di circa mq. 98 (misurata cartograficamente) e, trattandosi di parte del cortile dell'Istituto, è stata riqualificata dall'Istituto stesso mediante posa di pavimentazione di sicurezza antitrauma ed antishock ed attrezzata con giochi bimbi.

L'istruttoria ha, altresì, permesso di appurare che tale situazione di occupazione di fatto si protrae da oltre un ventennio, anche in virtù dello stato dei luoghi: la porzione di terreno di cui si avvale la Città e, per essa l'Istituto locatario, costituisce l'ultima parte pianeggiante del cortile del compendio scolastico, dopo la quale digrada formando un pendio inutilizzabile a causa del dislivello. Lo stato di fatto si presentava nella configurazione attuale già al momento della consegna del complesso immobiliare all'Istituto, effettuata nel 1990 dopo alcuni anni di abbandono. A fronte dell'inerzia dei proprietari confinanti che, nel corso del tempo, nulla hanno eccepito, la Città potrebbe, dunque, rivendicare l'usucapione ex articoli 1158 e seguenti Codice Civile della porzione di terreno predetta occupata sine titulo, avendo continuato a permanere nel pacifico ed ininterrotto godimento della medesima, provvedendo - a mezzo della società conduttrice - ad ogni onere di manutenzione ed esercitando sul predetto bene facoltà costituenti espressione dell'esercizio del diritto di proprietà. È noto, peraltro, che la sussistenza dei presupposti ora citati è premessa necessaria ma non sufficiente per l'acquisto della proprietà di un bene immobile per usucapione, occorrendo, al riguardo, una sentenza dell'autorità giudiziaria che accerti l'intervenuta usucapione; la Città non ha tuttavia mai intentato un'azione civile in questo senso e dunque, la titolarità della porzione in esame spetta, ad oggi, alla Val San Martino S.r.l.; pertanto, il permesso a costruire è stato validamente rilasciato ed ha comportato un incasso per l'Amministrazione per contributo di costruzione pari ad Euro 55.154,66.

Considerato che il mancato ripristino del confine legale, così come risultante dai rispettivi atti di acquisto, comporterebbe il venir meno della distanza legale tra il costruendo edificio oggetto del permesso sopra citato ed il terreno di proprietà comunale, di cui all'articolo 16 del Regolamento Edilizio e comprometterebbe l'iter edilizio concluso, con il presente provvedimento si intende ripristinare lo stato di fatto con lo stato di diritto, contemperando l'interesse pubblico ormai consolidato con quello privato ormai acquisito. È intendimento dell'Amministrazione, infatti, rinunciare a far valere l'usucapione della porzione di terreno de qua (rinuncia alla relativa azione di accertamento), così riconoscendone la piena ed incontrastata proprietà della società, a fronte del pagamento di una somma corrispondente al valore di mercato della porzione stessa, dedotti - per le ragioni meglio infra precisate - i costi di riposizionamento della recinzione esistente ed il rifacimento della pavimentazione. In tal modo, si evita la revoca del permesso di costruire emesso - con conseguente restituzione degli oneri incassati - consentendo alla società il mantenimento della distanza legale tra costruzioni (non derogabile: si veda, ad esempio Cassazione Civile 22 aprile 2008 n. 10387), non intaccandosi formalmente il confine risultante dagli atti di provenienza, si assicura comunque la permanenza di uno spazio libero tra le

costruzioni e si definisce la situazione dominicale senza incorrere in un contenzioso che rischia di protrarsi per anni.

Si è, inoltre, concordata con la società la stipulazione di un contratto di comodato gratuito sull'area oggetto di rinuncia all'usucapione, di durata fino al 31 luglio 2015 e contenente la deroga a quanto disposto dall'articolo 1808 Codice Civile; nonché, al termine, il riposizionamento, a sua cura e spese, della recinzione esistente, nonché la risistemazione della pavimentazione. In tal modo, per tutta la vigenza del comodato, non sarebbe necessario che la Città e, per essa, l'Istituto Saint Denis, ripristinassero la recinzione sul confine delle proprietà, ricollocando i giochi bimbi ivi posizionati.

Il Civico Servizio Valutazioni ha stimato in Euro 16.400,00 fuori campo IVA il corrispettivo dovuto per la rinuncia all'usucapione, al netto dei costi sopra indicati, importo che la Val San Martino S.r.l. ha dichiarato di accettare e di versare integralmente in sede di atto di riconoscimento della proprietà.

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 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;

Effettuate le valutazioni ritenute 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 indicate in narrativa che qui si richiamano per fare parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e delle decisioni assunte, al fine di prevenire una lite che può insorgere fra le parti, a titolo di transazione:

- 1) di riconoscere - in forza del relativo titolo di provenienza - la proprietà della società Val San Martino S.r.l., con sede in Torino, via Beato Sebastiano Valfré n. 4, Codice Fiscale e partita IVA 10654360014, della porzione di terreno della superficie di circa mq. 98 censita al Catasto Terreni quale parte della particella 311 del Foglio 1312 ed accorpata di fatto

- all'area di proprietà comunale censita al Catasto Terreni al Foglio 1312, particella 318, con conseguente rinuncia della Città a vantare l'usucapione in sede giudiziale; detta porzione, ricadente in area destinata dal vigente P.R.G. a Residenza R7, è individuata in blu nell'allegata planimetria (all. 1 - n.);
- 2) di approvare che, a fronte del riconoscimento di proprietà di cui al punto 1, la Val San Martino S.r.l. corrisponda alla Città, in unica soluzione in sede di atto, l'importo di Euro 16.400,00 fuori campo IVA;
 - 3) di approvare la stipulazione dell'atto di riconoscimento della proprietà del terreno di cui al punto 1 con spese di atto, fiscali e conseguenti a carico della società Val San Martino S.r.l.;
 - 4) di approvare la stipulazione di un contratto di comodato a favore della Città sulla medesima porzione oggetto del presente provvedimento, che disciplini l'obbligo per la società Val San Martino S.r.l., alla scadenza contrattuale, di riposizionare la recinzione esistente e di effettuare la ripavimentazione conseguente, il tutto a propria cura e spese, essendosi tenuto conto di tali obblighi nella quantificazione del corrispettivo di cui al punto 2; il contratto di comodato avrà decorrenza dalla data di sottoscrizione contrattuale e scadenza il 31 luglio 2015;
 - 5) di demandare a successiva determinazione dirigenziale l'approvazione dello schema di comodato e l'adozione dei provvedimenti contabili conseguenti;
 - 6) di dichiarare che il presente provvedimento non rientra tra quelli indicati all'articolo 2 delle disposizioni approvate con determinazione cron. 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 allegata dichiarazione (all. 2 - n.);
 - 7) 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 E AL PATRIMONIO
F.to Passoni

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRETTORE
DIREZIONE PATRIMONIO - DIRITTI REALI
VALORIZZAZIONI E VALUTAZIONI
F.to Villari

IL DIRIGENTE
SERVIZIO VALUTAZIONI
F.to Beltramino

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

IL DIRETTORE FINANZIARIO
F.to Tognoni

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:

Berthier Ferdinando, Coppola Michele, Magliano Silvio, Marrone Maurizio

Non partecipano alla votazione:

Ambrogio Paola, Appendino Chiara, Bertola Vittorio, Carbonero Roberto, D'Amico Angelo,
Greco Lucchina Paolo, Liardo Enzo, Tronzano Andrea

PRESENTI 21

VOTANTI 20

ASTENUTI 1:

Troiano Dario

FAVOREVOLI 20:

Altamura Alessandro, Alunno Guido Maria, Araldi Andrea, Carretta Domenico, Cassiani Luca,
Centillo Maria Lucia, Cervetti Barbara Ingrid, Cuntrò Gioacchino, Dell'Utri Michele, il Sindaco
Fassino Piero, Genisio Domenica, Grimaldi Marco, La Ganga Giuseppe, il Vicepresidente Levi
Marta, Moretti Gabriele, Nomis Fosca, Onofri Laura, Paolino Michele, Porcino Giovanni,
Ventura Giovanni

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:

Berthier Ferdinando, Coppola Michele, Magliano Silvio, Marrone Maurizio

Non partecipano alla votazione:

Ambrogio Paola, Appendino Chiara, Bertola Vittorio, Carbonero Roberto, D'Amico Angelo, Greco Lucchina Paolo, Liardo Enzo, Tronzano Andrea

PRESENTI 21

VOTANTI 21

FAVOREVOLI 21:

Altamura Alessandro, Alunno Guido Maria, Araldi Andrea, Carretta Domenico, Cassiani Luca, Centillo Maria Lucia, Cervetti Barbara Ingrid, Cuntrò Gioacchino, Dell'Utri Michele, il Sindaco Fassino Piero, Genisio Domenica, Grimaldi Marco, La Ganga Giuseppe, il Vicepresidente Levi Marta, Moretti Gabriele, Nomis Fosca, Onofri Laura, Paolino Michele, Porcino Giovanni, 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

Levi
