

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 21 DICEMBRE 2015

(proposta dalla G.C. 11 dicembre 2015)

Sessione Ordinaria

Convocato il Consiglio nelle prescritte forme sono intervenuti nell'aula consiliare del Palazzo Civico, oltre al Presidente PORCINO Giovanni ed al Sindaco FASSINO Piero, i Consiglieri:

ALTAMURA Alessandro	D'AMICO Angelo	MUZZARELLI Marco
ALUNNO Guido Maria	FERRARIS Giovanni Maria	NOMIS Fosca
AMBROGIO Paola	FURNARI Raffaella	ONOFRI Laura
ARALDI Andrea	GENISIO Domenica	PAOLINO Michele
BERTHIER Ferdinando	GRECO LUCCHINA Paolo	RICCA Fabrizio
BERTOLA Vittorio	LA GANGA Giuseppe	SBRIGLIO Giuseppe
CARBONERO Roberto	LATERZA Vincenzo	SCANDEREBECH Federica
CARRETTA Domenico	LEVI-MONTALCINI Piera	TROIANO Dario
CASSIANI Luca	LIARDO Enzo	TROMBOTTO Maurizio
CENTILLO Maria Lucia	LOSPINUSO Rocco	TRONZANO Andrea
CERVETTI Barbara Ingrid	MAGLIANO Silvio	VENTURA Giovanni
CUNTRO' Gioacchino	MARRONE Maurizio	VIALE Silvio
CURTO Michele		

In totale, con il Presidente ed il Sindaco, n. 39 presenti, nonché gli Assessori: CURTI Ilda - GALLO Stefano - LAVOLTA Enzo - MANGONE Domenico - PASSONI Gianguido - PELLERINO Mariagrazia.

Risultano assenti i Consiglieri: APPENDINO Chiara - DELL'UTRI Michele.

Con la partecipazione del Segretario Generale PENASSO dr. Mauro.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: DEFINIZIONE RAPPORTI PATRIMONIALI TRA CITTA' E "FINANZIARIA CENTRALE DEL LATTE S.P.A." AFFERENTI LE AREE CIRCOSTANTI L'EDIFICIO DI CORSO SEBASTOPOLI 217-225. APPROVAZIONE PERMUTA IN VIA TRANSATTIVA. IMPORTO EURO 10.000,00.

Proposta dell'Assessore Passoni.

A seguito di istruttoria effettuata sugli immobili comunali per aggiornamento dell'Inventario, è emerso che costituisce pertinenza dell'edificio residenziale di proprietà della "Finanziaria Centrale del Latte S.p.A." ubicato in Torino, corso Sebastopoli nn. 217-225, una porzione di terreno di fatto adibita a verde privato e parcheggio, compresa all'interno della recinzione dell'edificio stesso, ma risultante di proprietà comunale. La Città acquisì infatti tale porzione - indicata quale Area 3 nell'allegata planimetria (all. 1 - n.) - in forza di decreto di esproprio n. 1048/1973 del 30 luglio 1973 pronunciato nei confronti di "Centrale del Latte S.p.A." al fine della realizzazione di una scuola media.

Detto terreno, attualmente utilizzato dai residenti del fabbricato predetto, costituisce parte della particella 28 del Foglio 1386 del Catasto Terreni, a confine della quale è ubicato il giardino pertinenziale della scuola secondaria di 1 grado "Caduti di Cefalonia", insistente su area censita alla particella 124 del medesimo foglio, di proprietà comunale. Il cortile della scuola, peraltro, è parzialmente compreso anche all'interno della particella 28 che risulta per intero catastalmente intestata alla Società.

Inoltre, sulla recinzione di confine è posto un cancello che consente l'accesso carraio al cortile della scuola (cancello peraltro utilizzato solo saltuariamente e non necessario per ragioni di esodo della scuola) attraverso il transito su area di proprietà della Società.

Parimenti su limitata porzione di area di titolarità della Società - indicata quale Area 2 nell'allegata planimetria - è stata realizzata una pista ciclabile pubblica, mentre è di fatto utilizzato quale verde pubblico il sedime, raffigurato quale Area 4 nella citata planimetria, di proprietà della Società stessa. E' indicata, infine, come Area 1 una piccola porzione di terreno comunale in uso alla "Finanziaria Centrale del Latte S.p.A.".

A seguito dei sopralluoghi effettuati e delle interlocuzioni con i professionisti incaricati dalla Società, è stata quindi ipotizzata l'opportunità di procedere ad una permuta di aree conseguente ai reciproci usi da tempo praticati dai residenti del condominio di corso Sebastopoli nn. 217-225 e dagli utenti della scuola secondaria di 1 grado "Caduti di Cefalonia", in modo da regolarizzare una situazione dominicale ormai consolidatasi nel tempo.

In particolare, si ritiene di approvare un'operazione mediante la quale:

- la Città cede a "Finanziaria Centrale del Latte S.p.A." l'area evidenziata in azzurro nell'allegata planimetria (Area 3), costituente pertinenza del citato fabbricato residenziale e di fatto adibita a verde privato e parcheggio, compresa all'interno della recinzione dell'edificio stesso, ma risultante di proprietà comunale (destinazione di P.R.G.: Area Normativa R2, Catasto Terreni Foglio 1386 particelle 124 parte e 28 parte), nonché l'area individuata in colore rosso (Area 1, destinazione di P.R.G.: Servizi Pubblici, Catasto Terreni Foglio 1386 particella 124 parte) adibita a verde privato;
- la Società predetta cede alla Città, a titolo di permuta, le aree indicate nell'allegata planimetria in colore blu (Area 2, destinazione di P.R.G.: Servizi pubblici, Catasto Terreni

Foglio 1386 particella 124 parte) e rosa (Area 4, destinazione di P.R.G.: Area Normativa R3, Catasto Terreni Foglio 1386 particella 125 parte) utilizzate rispettivamente quale porzione di pista ciclabile e verde pubblico.

Non è invece necessario regolarizzare la servitù di passaggio pedonale e carraio sull'area di proprietà della Società per consentire l'ingresso da corso Sebastopoli al cortile della scuola mediante il cancello esistente, in quanto tale passaggio - come sopra anticipato - non è indispensabile al plesso scolastico quale via di fuga (come da parere del competente Servizio acquisito agli atti del procedimento).

Alla luce di quanto sopra il Servizio Valutazioni ha proceduto alle operazioni di stima relativamente alle porzioni sopra menzionate, a seguito delle quali sono risultati i seguenti valori (perizie n.ri 15/223, 15/221, 15/222 e 15/224/2015): Aree oggetto di cessione dalla Città alla "Finanziaria Centrale del Latte S.p.A." (Area 3 + Area 1) = Euro 42.450,00 + Euro 380,25 = Euro 42.830,25 - Aree oggetto di cessione dalla "Finanziaria Centrale del latte S.p.A." alla Città (Area 2 + Area 4) = Euro 322,50 + Euro 9.975,00 = Euro 10.297,5 (in c.t. Euro 10.300,00).

Ne consegue un conguaglio che la Società dovrebbe alla Città pari ad Euro 32.532,75 che la stessa non ritiene di dover corrispondere. La Società ha infatti eccepito la possibilità di far valere l'usucapione sulle Aree 3 e 1, essendosi consolidato il relativo possesso in capo al condominio da oltre un ventennio, anche in forza della realizzazione ultraventennale del muretto eretto a confine con il giardino della scuola. Sono state quindi instaurate trattative con la medesima nell'intento di addivenire ad un accordo fortemente auspicabile al fine di evitare che l'eventuale azione di usucapione possa paralizzare la definizione dominicale ed impedire alla Società stessa di procedere alla vendita degli alloggi che compongono lo stabile di corso Sebastopoli nn. 217-225.

D'altro canto, poiché la licenza edilizia in forza della quale quest'ultimo è stato edificato risale al 31 gennaio 1962 (prot. ed. 1962-1-100183) sussiste la concreta possibilità di soccombenza per la Città: da tale data la Società (e, per mezzo di essa, i suoi assegnatari) ha posseduto pacificamente ed ininterrottamente non solo gli immobili, ma anche la porzione di "cortile" antistante, continuando a permanere nel pacifico ed ininterrotto godimento di tale porzione, provvedendo ad ogni onere di manutenzione ed esercitando sul bene facoltà costituenti espressione dell'esercizio del diritto di proprietà.

Alla luce di quanto precede, considerato che, da verifiche effettuate, le ragioni sostenute dall'istante appaiono difficilmente contestabili in sede di giudizio e tenuto quindi conto dell'elevato rischio di soccombenza in quest'ultimo per la Pubblica Amministrazione, le trattative intavolate con la Società sono sfociate nel riconoscimento di valore dell'Area 3 e dell'Area 1 pari al 50%. L'eventuale capacità edificatoria residua dalle stesse generata rimane in capo alla Città e non si intende trasferita all'acquirente. La Società si è, inoltre, dichiarata disposta a farsi carico delle spese di rogito notarile (onorari) nonché del frazionamento catastale di tutte le porzioni interessate dall'operazione, occorrente per la stipulazione del relativo atto, spese che, ai sensi dell'articolo 1554 del Codice Civile, sarebbero a carico di entrambe le parti in eguale misura. Tenuto conto anche di questo onere, è stato conseguentemente raggiunto un accordo sul prezzo

che la Società dovrà corrispondere per l'acquisizione delle aree comunali, pari ad Euro 20.300,00. Tenuto conto che il valore delle aree che la Città acquisirà dalla Società ammonta ad Euro 10.300,00 in c.t., ne deriva un conguaglio in favore dell'Amministrazione pari ad Euro 10.000,00 da corrispondersi in sede d'atto.

Tenuto presente che l'articolo 14 del Regio Decreto 2440/1923 riconosce implicitamente la possibilità per la Pubblica Amministrazione di concludere accordi transattivi (così come affermato dalla deliberazione della Corte dei Conti, Sezione Regionale di controllo per la Lombardia n. 26/pareri/2008 nella quale viene statuito che possono essere oggetto di transazione non solo le obbligazioni nate "nell'ambito dell'attività di diritto privato della Pubblica Amministrazione" bensì anche le "obbligazioni pubbliche", purché sia garantita la miglior cura dell'interesse pubblico), considerato l'elevato rischio di soccombenza della Città in un'eventuale controversia giudiziaria, ed attesa la sussistenza dei presupposti per l'applicazione nel caso di specie dell'articolo 41 comma 1 n. 6 del Regio Decreto 827/1924, appare possibile procedere all'approvazione dell'accordo transattivo come sopra formulato (per prevenire una lite - ex articolo 1965 del Codice Civile).

Si precisa che i terreni oggetto di cessione alla "Finanziaria Centrale del Latte S.p.A". a titolo di permuta, in conformità a quanto previsto dall'articolo 58 del Decreto Legge 25 giugno 2008 n. 112, convertito, con modificazioni, nella Legge 6 agosto 2008 n. 133, sono stati inseriti nel "Piano Dismissioni" per l'anno 2015 costituito allegato 7 alla deliberazione di approvazione del Bilancio, Consiglio Comunale del 31 luglio 2015 (mecc. 2015 03045/024).

L'operazione di permuta sopra descritta è stata oggetto di apposita comunicazione indirizzata all'Agenzia del Demanio, con la quale si chiedeva conferma circa la non assoggettabilità della stessa dall'applicazione dell'articolo 1, comma 138 della Legge n. 228/2012 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - Legge di Stabilità 2013); con nota di risposta del 12 novembre 2015 conservata agli atti d'ufficio, l'Agenzia del Demanio ha confermato quanto sopra indicato: pertanto, i valori di perizia e l'operazione di permuta conseguente non necessitano di apposita attestazione di congruità da parte degli Uffici dell'Agenzia medesima.

Con il presente provvedimento appare opportuno procedere all'approvazione della summenzionata operazione di permuta di immobili tra la Città e la Finanziaria Centrale del Latte S.p.A. (nella quale la Città detiene una partecipazione indiretta del 20% mediante le azioni possedute da FCT Holding S.p.A.) alle condizioni meglio indicate nel dispositivo della presente deliberazione.

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 meglio espresse in premessa, che integralmente si richiamano e che fanno parte delle decisioni:

- 1) di approvare la permuta da stipularsi con "Finanziaria Centrale del Latte S.p.A.", con sede in Torino, via Filadelfia 220, C.F. 00486240013, mediante la quale la Città trasferisce - verso il corrispettivo di Euro 20.300,00 in c.t. - la proprietà dell'area evidenziata in azzurro nell'allegata planimetria (Area 3, Catasto Terreni Foglio 1386 particelle 124 parte e 28 parte), nonché dell'area individuata in colore rosso (Area 1, Catasto Terreni Foglio 1386 particella 124 parte) e, a titolo di permuta, la "Finanziaria Centrale del Latte S.p.A." trasferisce in proprietà alla Città - verso il corrispettivo di Euro 10.300,00 in c.t. - le aree indicate nell'allegata planimetria in colore blu (Area 2, Catasto Terreni foglio 1386 particella 124 parte) e rosa (Area 4, Catasto Terreni foglio 1386 particella 125 parte);
- 2) di approvare che - (i) visti i valori di cui alle perizie di stima n.ri 15/223, 15/221, 15/222 e 15/224/2015 del civico Servizio Valutazioni, (ii) considerato il fumus di intervenuta usucapione da parte della Società sulle aree comunali (iii) atteso che non forma oggetto di trasferimento l'eventuale SLP generata dalle aree comunali; (iv) dato atto che la società si farà carico degli onorari notarili e delle spese di frazionamento catastale, la "Finanziaria Centrale del Latte S.p.A." corrisponda in sede di atto di permuta un conguaglio a favore della Città di Euro 10.000,00, mentre ciascuna delle parti provvederà al pagamento di imposte e tasse di spettanza;
- 3) di dare atto che le porzioni di aree di proprietà comunale di cui al precedente punto 1) vengano cedute a corpo, libere da persone, diritti reali e personali (eccezion fatta per eventuali sottoservizi esistenti), ipoteche, privilegi, trascrizioni ed iscrizioni di pregiudizio, liti pendenti, arretrati di imposte e tasse a carico della proprietà e che siano trasferite nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano ben note alla parte acquirente per averne da tempo la detenzione, con ogni diritto, azione, pertinenza e dipendenza, con garanzia per evizione e molestie nel possesso, senza obbligo da parte della Città di ulteriori opere di ultimazione, miglioria o manutenzione;
- 4) di dare atto che le porzioni di aree di proprietà della "Finanziaria Centrale del Latte S.p.A." dovranno essere cedute alle stesse condizioni di cui al punto precedente;
- 5) di prendere atto che le spese afferenti l'onorario notarile verranno sostenute dalla "Finanziaria Centrale del Latte S.p.A." come pure quelle di frazionamento catastale, mentre

- ciascuna delle parti corrisponderà imposte e tasse di sua competenza (I.V.A., imposte di registro, ipotecarie e catastali che per la Città verranno sostenute dal Settore competente);
- 6) di subordinare la formalizzazione dell'atto di permuta all'adozione delle necessarie determinazioni dirigenziali di impegno di spesa e di liquidazione per l'ammontare dell'I.V.A. a carico della Città, pari ad Euro 2.266,00, da assumersi ad intervenuta approvazione della deliberazione di assestamento di Bilancio;
 - 7) di demandare a successiva determinazione dirigenziale l'adozione dei provvedimenti di regolarizzazione contabile e di presa d'atto dei nuovi identificativi catastali che si renderanno necessari;
 - 8) di attestare che il presente provvedimento non rientra nelle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico, come risulta dal documento allegato (all. 2 - n.);
 - 9) 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
PATRIMONIO E AL DECENTRAMENTO
F.to Passoni

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRIGENTE
AREA PATRIMONIO
F.to Nota

IL DIRIGENTE
SERVIZIO VALUTAZIONI
F.to Beltramino

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

per IL DIRETTORE FINANZIARIO
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:

Curto Michele, Furnari Raffaella, Lospinuso Rocco, il Presidente Porcino Giovanni

Non partecipano alla votazione:

Ambrogio Paola, Berthier Ferdinando, Bertola Vittorio, Carbonero Roberto, D'Amico Angelo, Greco Lucchina Paolo, Liardo Enzo, il Vicepresidente Vicario Magliano Silvio, Marrone Maurizio, Ricca Fabrizio, Tronzano Andrea

PRESENTI 24

VOTANTI 24

FAVOREVOLI 24:

Altamura Alessandro, Alunno Guido Maria, Araldi Andrea, Carretta Domenico, Cassiani Luca, Centillo Maria Lucia, Cervetti Barbara Ingrid, il Vicepresidente Cuntrò Gioacchino, il Sindaco Fassino Piero, Ferraris Giovanni Maria, Genisio Domenica, La Ganga Giuseppe, Laterza Vincenzo, Levi-Montalcini Piera, Muzzarelli Marco, Nomis Fosca, Onofri Laura, Paolino Michele, Sbriglio Giuseppe, Scanderebech Federica, Troiano Dario, Trombotto Maurizio, Ventura Giovanni, Viale Silvio

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:

Curto Michele, Furnari Raffaella, Lospinuso Rocco, il Presidente Porcino Giovanni

Non partecipano alla votazione:

Ambrogio Paola, Berthier Ferdinando, Bertola Vittorio, Carbonero Roberto, D'Amico Angelo, Greco Lucchina Paolo, Liardo Enzo, il Vicepresidente Vicario Magliano Silvio, Marrone Maurizio, Ricca Fabrizio, Tronzano Andrea

PRESENTI 24

VOTANTI 24

FAVOREVOLI 24:

Altamura Alessandro, Alunno Guido Maria, Araldi Andrea, Carretta Domenico, Cassiani Luca, Centillo Maria Lucia, Cervetti Barbara Ingrid, il Vicepresidente Cuntrò Gioacchino, il Sindaco Fassino Piero, Ferraris Giovanni Maria, Genisio Domenica, La Ganga Giuseppe, Laterza Vincenzo, Levi-Montalcini Piera, Muzzarelli Marco, Nomis Fosca, Onofri Laura, Paolino Michele, Sbriglio Giuseppe, Scanderebech Federica, Troiano Dario, Trombotto Maurizio, Ventura Giovanni, Viale Silvio

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
Cuntrò
