Direzione Patrimonio, Partecipate, Facility e Sport
Area Patrimonio
Servizio Contratti Attivi di Mercato
Acquisizioni e Dismissioni Immobiliari

n. ord. 23
2020 00997/131

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 18 MAGGIO 2020

(proposta dalla G.C. 28 aprile 2020)

Sessione Ordinaria

Convocato il Consiglio nelle prescritte forme sono intervenuti in videoconferenza, oltre al Presidente SICARI Francesco ed alla Sindaca APPENDINO Chiara, le Consigliere ed i Consiglieri:

ALBANO Daniela
AMORE Monica
ARTESIO Eleonora
AZZARÀ Barbara
BUCCOLO Giovanna
CARLEVARIS Cinzia
CARRETTA Domenico
CARRETTO Damiano
CHESSA Marco
CURATELLA Cataldo
FERRERO Viviana
FOGLIETTA Chiara
FORNARI Antonio
GIACOSA Chiara
GIOVARA Massimo
GRIPPO Maria Grazia
LAVOLTA Enzo
LO RUSSO Stefano
LUBATTI Claudio
MAGLIANO Silvio
MALANCA Roberto
MENSIO Federico
MONTALBANO Deborah
NAPOLI Osvaldo
NAPOLITANO Vincenzo
PAOLI Maura
PATRIARCA Lorenza
PETRARULO Raffaele
POLLICINO Marina
RICCA Fabrizio
RUSSI Andrea
SCANDEREBECH Federica
SGANGA Valentina
TEVERE Carlotta
TISI Elide
TRESSO Francesco
VERSACI Fabio

In totale, con il Presidente e la Sindaca, n. 39 presenti, nonché gli Assessori e le Assessore: GIUSTA Marco - IARIA Antonino - LAPIETRA Maria - PIRONTI Marco - ROLANDO Sergio - SACCO Alberto - SCHELLINO Sonia - UNIA Alberto.

Risultano assenti la Consigliera ed il Consigliere: IMBESI Serena - MORANO Alberto.

Con la partecipazione del Segretario Generale SPOTO dr. Mario.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: AREA DI PROPRIETÀ COMUNALE UBICATA IN PROSSIMITÀ DELL'INTERSEZIONE TRA LA VIA GUINICELLI E LA STRADA DEL LAURO. ALIENAZIONE A TITOLO TRANSATTIVO ALLA SIGNORA MARVELLI ELENA AL PREZZO DI EURO 13.900,00, FUORI CAMPO IVA. APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Iaria.

Con nota in data 29 marzo 2019 la signora Marvelli Elena si è rivolta alla Città, richiedendo la definizione di talune problematiche dominicali concernenti un immobile di sua proprietà situato al civico [*omissis*], limitrofo all'area verde di titolarità comunale ubicata nei pressi dell'intersezione tra la via Guinicelli e la stessa strada del Lauro.

Dalle indagini espletate in contraddittorio tra il tecnico incaricato dalla signora Marvelli e l'Ufficio dell'Inventario della Città era, infatti, emerso che la recinzione (rappresentata con una linea continua rossa nell'estratto di mappa di cui *infra*) del complesso immobiliare di proprietà della richiedente edificato sull'area identificata al Catasto Terreni della Città al Foglio 1315 n. 45, si protendeva, in realtà, anche su una parte dell'area di titolarità comunale individuata al Foglio 1315, n. 264, ricomprendendo, in particolare, anche la porzione evidenziata con retinatura azzurra e magenta nell'unito estratto di mappa - allegato 1, di metri quadrati 205 circa, che risultava conseguentemente accorpata alla proprietà della stessa.

Al riguardo non v'è dubbio che l'area in questione debba annoverarsi - sotto il profilo formale - tra quelle di titolarità comunale, essendo stata acquisita dalla Civica Amministrazione a seguito del Decreto del Prefetto della Provincia di Torino del 2 aprile 1929, Div. 4/A n. 11932, adottato in esecuzione del piano particellare di esproprio approvato con deliberazione del Commissario Prefettizio della Città di Torino § 35 del 7 dicembre 1928, con cui venne disposta l'espropriazione per pubblica utilità in favore della Città di Torino dell'area di metri quadrati 31.800 di proprietà del signor Momigliano Aronne (quale identificata con colore rosa nella planimetria costituente allegato 5 alla predetta deliberazione), per la "formazione di strade, piazzali, aiuole e giardini" in regione Valpiana.

Per effetto di tale decreto, depositato con successivo atto a rogito Camillo Gay, Segretario Generale della Città di Torino del 10 aprile 1929, rep. 373 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino il 29 aprile 1929 al n. 6893, la Città divenne, pertanto, proprietaria delle aree in discorso, mentre il signor Momigliano conservò la titolarità dei vastissimi appezzamenti limitrofi.

Negli anni successivi vennero intraprese le opere di urbanizzazione della zona, che portarono - tra l'altro - alla realizzazione della piazza Cavalcanti, della via e del largo Tabacchi, delle vie Guinicelli e Quintino Sella, nonché delle aiuole e dei giardini ad esse in fregio. Non tutti i lavori previsti vennero, tuttavia, realizzati. Tale fu, infatti, la sorte di quella che in seguito venne denominata via Laudetto, strada che, secondo il piano particellare d'esproprio di cui si è detto, avrebbe dovuto collegare il corso Quintino Sella alla strada del Lauro, ma che venne realizzata solamente per un limitato tratto.

Dal raffronto tra la planimetria allegata alla deliberazione del Commissario Prefettizio della Città di Torino § 35 del 7 dicembre 1928, l'attuale estratto di mappa Catasto Terreni e gli odierni estratti di P.R.G. e Carta Tecnica, si può chiaramente evincere come l'area di titolarità

comunale occupata dalla signora Marvelli coincida - in gran parte - proprio con una porzione di tale viabilità in progetto e, in particolare, con quella più prossima all'intersezione con la strada del Lauro, protendimento che neppure in seguito venne mai realizzato (nell'estratto di mappa di cui si è detto, ed al solo fine di facilitare una migliore individuazione delle aree, si riporta il tracciato che avrebbe dovuto assumere la strada nel tratto in questione).

La mancata realizzazione dell'opera di pubblica utilità nel tratto in questione prevista dal decreto di esproprio non portò tuttavia ad una successiva retrocessione dei beni inutilizzati in favore del signor Momigliano Aronne; lo stesso ed i susseguenti aventi causa, dovettero tuttavia in qualche modo conservarne la relativa disponibilità materiale, al punto che una parte dell'area in discorso (e, in particolare, quella raffigurata con retinatura magenta nel summenzionato estratto di mappa - allegato 1) venne addirittura ricompresa in successivo atto di compravendita e, nel caso specifico, nell'atto a rogito notaio Fiorito rep. 10683/7010 del 5 gennaio 1940 (trascritto c/o la Conservatoria dei RR.II. il 19 gennaio 1940 ai nn. 778/937), con cui la Banca Eredi di Momigliano di Momigliano Aronne vendette un vasto appezzamento di terreno in regione Valpiana alla signora Koenig Elena.

Quest'ultima, previo ulteriore atto di acquisto a rogito notaio Fiorito rep. 10884/7145 del 3 maggio 1941, addivenne alla realizzazione del complesso immobiliare attualmente insistente sull'area identificata al Catasto Terreni della Città al Foglio 1315 n. 45, cespite che, attraverso ulteriori atti di compravendita e di devoluzione ereditaria è, infine, pervenuto alla signora Marvelli.

Al riguardo va comunque evidenziato come l'inclusione di parte dell'area che qui ci occupa nel precitato atto di compravendita a rogito notaio Fiorito rep. 10683/7010 del 5 gennaio 1940, non sia comunque formalmente in grado di spiegare, ai sensi dell'articolo 2644 Codice Civile, i propri effetti nei confronti del legittimo titolo vantato dalla Città, attesa l'anteriorità della trascrizione dell'acquisto operata dall'Amministrazione. La porzione stessa, inoltre, non risulta più menzionata in alcuna delle vicende devolutive che hanno interessato i beni pervenuti alla proprietà della predetta signora Koenig, né dei susseguenti aventi causa.

Il riconoscimento della proprietà formale dell'area in argomento in capo alla Città non toglie tuttavia che la situazione di fatto della stessa, come detto, appaia da tempo consolidata e difforme dalla situazione dominicale.

A riprova di quanto sia risalente e stabile detta situazione può anche farsi riferimento al P.R.G. vigente (approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Piemonte n. 3-45091 del 21 aprile 1995), che nell'ambito territoriale in discorso, nel discriminare tra l'area urbanizzata - ricadente in Area Normativa Residenza R7 - e quella limitrofa, destinata a Servizi Pubblici "S" - lettera "v" - Spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, ha utilizzato quale parametro di riferimento proprio l'esistente recinzione (la stessa che in sostanza ha avuto l'effetto di cui si è già detto di accorpare l'area di titolarità comunale a quella attualmente di proprietà della signora Marvelli).

Le circostanze a cui si è fatto accenno, che hanno altresì persuaso la signora Marvelli a

ritenere sussistenti - nel caso di specie - gli estremi per rivendicare l'intervenuta usucapione dell'area in discorso, hanno conseguentemente indotto l'Amministrazione a verificare la possibilità di addivenire ad una composizione amichevole della vicenda, mediante la stipulazione di un contratto di alienazione a titolo transattivo (per prevenire una lite - ex articolo 1965 del Codice Civile) della predetta area.

Tale soluzione è stata, d'altro canto, caldeggiata dalla stessa signora Marvelli, la quale evidentemente, anche al fine di evitare di addivenire all'instaurazione di una vertenza in sede giurisdizionale volta all'accertamento dei presupposti per il riconoscimento dell'intervenuta usucapione, che sebbene assistita da un notevole "fumus boni iuris", potrebbe protrarsi per diversi anni, ha manifestato la propria disponibilità ad addivenire all'acquisizione dell'area in argomento, a condizione che il relativo prezzo venga abbattuto in misura pari al 50%.

Al riguardo si deve ribadire come le ragioni sostenute dall'instante appaiano difficilmente contestabili nel corso di un eventuale giudizio di usucapione contro la Città, che anzi sarebbe soggetta ad un elevato rischio di soccombenza, attesi:

1) la mancata realizzazione - nel tratto occupato dalla signora Marvelli - dell'opera di pubblica utilità a cui era preordinato l'esproprio in forza del quale l'area pervenne originariamente all'Amministrazione;
2) il mancato spossessamento dell'area in argomento nei confronti dell'originario espropriato, che ha continuato - per quanto consta - a permanere nel pacifico godimento della stessa, così come i successivi aventi causa ed eredi;
3) il coinvolgimento di parte dell'area in discorso in successive vicende devolutive (atto di compravendita a rogito notaio Fiorito rep. n. 10683/7010 del 5 gennaio 1940) sebbene a tali vicende sia rimasta assolutamente estranea l'Amministrazione;
4) il pacifico ed ininterrotto godimento (sempre per quanto consta) della porzione di terreno in questione da parte della signora Marvelli Elena e dei precedenti danti causa, che si sono sempre occupati di ogni onere di manutenzione ed hanno esercitato sullo stesso le facoltà costituenti espressione dell'esercizio del diritto di proprietà di cui all'articolo 832 Codice Civile.

Per i motivi di cui sopra**,** ritenendosi assolutamente ragionevole la proposta avanzata dalla signora Marvelli, si è ritenuto di avviare il procedimento volto all'alienazione transattiva del bene in favore della stessa, richiedendo al Civico Ufficio Valutazioni di addivenire alle conseguenti operazioni estimative.

Ciò premesso, tenuto conto che all'esito di dette operazioni il prezzo di mercato per l'alienazione dell'area in discorso è stato determinato in Euro 27.800,00 (perizia estimativa n. 254/19) e che l'instante, con nota in data 3 febbraio 2020, ha manifestato la disponibilità a corrispondere in sede di rogito notarile una somma pari al 50% di detto prezzo, così per complessivi Euro 13.900,00 fuori campo I.V.A., tenuto altresì presente la sussistenza - nel caso di specie - dei presupposti per l'applicazione dell'articolo 41 comma 1 n. 6 del Regio Decreto 827/1924, appare possibile approvare l'alienazione a titolo transattivo (per prevenire una lite -

ex articolo 1965 del Codice Civile) dell'area in argomento in favore della signora Marvelli alle condizioni riportate nella narrativa e nel dispositivo del presente provvedimento.

Si evidenzia che nell'alienazione transattiva non è ricompreso il sedime rappresentato con campitura gialla nell'estratto di mappa più volte citato, che sebbene sia intestato alla Città, essendo incluso nell'ambito dell'area descritta al Catasto Terreni della Città di Torino al Foglio 1315, mappale 264, non è, viceversa, di proprietà comunale, in quanto esterno alle aree pervenute all'Amministrazione per effetto del precitato atto a rogito Camillo Gay del 10 aprile 1929, rep. 373. Detto sedime deve, infatti, intendersi pervenuto in proprietà alla signora Koenig Elena con i predetti atti di acquisto a rogito notaio Fiorito rep. 10683/7010 del 5 gennaio 1940 e rep. 10884/7145 del 3 maggio 1941.

Si precisa che l'area oggetto di alienazione transattiva, 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, è stata inserita nel "Piano dismissioni" per l'anno 2020, costituente parte integrante del D.U.P. per il triennio 2020-2022 approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 17 dicembre 2019 (mecc. 2019 04870/024).

Poiché in detto Piano non era stato riportato il valore di alienazione dell'area ed anzi se ne era prospettata in un primo momento la cessione a titolo di permuta, pur sempre transattiva, ipotesi poi superata, si procederà al relativo aggiornamento alla prima occasione utile, anteriormente comunque alla stipulazione del rogito notarile. Nelle more gli uffici devono comunque intendersi autorizzati alla prosecuzione del procedimento.

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 l'articolo 1965 del Codice Civile;

Visto l'articolo 41 comma 1 n. 6 del Regio Decreto 827/1924;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale del 17 dicembre 2019 (mecc. 2019 04870/024);

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 premessa che qui integralmente si richiamano per fare parte

integrante e sostanziale del presente provvedimento:

1) di approvare l'alienazione a titolo transattivo (per prevenire una lite - ex articolo 1965 del Codice Civile), ai sensi dell'articolo 41 comma 1 n. 6 del Regio Decreto 827/1924, dell'area ubicata in prossimità dell'intersezione tra la strada del Lauro e la via Guinicelli ed individuata al Catasto Terreni della Città di Torino al Foglio 1315, mappale 264 parte, in favore della signora Marvelli Elena, nata a [*omissis*], codice fiscale [*omissis*], residente in Torino - [*omissis*]; detto terreno, ricadente secondo il vigente P.R.G. in Area Normativa Residenza R7, misura metri quadrati 205 circa di superficie, ed è individuato con retinatura magenta e azzurra nell'allegato estratto di mappa - allegato 1 (all. 1 - n.);
2) di prendere atto che il prezzo di compravendita è stato stimato dal Civico Ufficio Valutazioni in Euro 27.800,00 e che, per i motivi indicati in narrativa, se ne autorizza l'abbattimento nella misura del 50%, così per complessivi Euro 13.900,00 fuori campo I.V.A., importo che la parte acquirente verserà contestualmente alla stipulazione del rogito notarile;
3) di dare atto che l'area di cui al precedente punto 1) verrà ceduta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ben noto all'acquirente per i motivi di cui si è detto, con tutte le servitù attive e passive inerenti, ancorché non trascritte e con le relative accessioni, dipendenze e pertinenze, comunque libera da ipoteche, pignoramenti, arretrati di imposte e tasse a carico della Proprietà, diritti reali di godimento. Nell'alienazione devono intendersi ricompresi anche i manufatti presenti sull'area, tra i quali una porzione della recinzione che attualmente cinge il compendio immobiliare della signora Marvelli (opera rappresentata con linea continua rossa nell'estratto di mappa costituente allegato 1), oggetto di intervento di rifacimento di cui alla D.I.A. prot. n. 2007-9-451 (provvedimento autorizzativo n. 48/R del 21 febbraio 2007). In detta alienazione, per le ragioni meglio descritte in premessa, non è viceversa incluso il sedime rappresentato con campitura gialla nel medesimo estratto di mappa;
4) di dare atto che anteriormente alla stipulazione del rogito notarile la Città procederà agli adempimenti catastali occorrenti all'esatta individuazione del bene, operazioni che (considerato che l'alienazione transattiva avverrà a corpo e non a misura ex articolo 1538 Codice Civile) non incideranno comunque sul prezzo che la signora Marvelli sarà chiamata a corrispondere per l'acquisto dell'immobile;
5) di prendere atto che saranno a carico della Parte acquirente le spese d'atto e conseguenti (comprensive di onorario notarile, imposte di registro, ipotecarie e catastali, eccetera);
6) di dare atto che il valore di alienazione dell'area non è riportato nel "Piano dismissioni" per l'anno 2020, costituente parte integrante del D.U.P. per il triennio 2020-2022, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 17 dicembre 2019 (mecc. 2019 04870/024), documento che verrà comunque aggiornato alla prima integrazione utile, anteriormente comunque alla stipulazione del rogito notarile. Nelle more gli uffici

devono comunque intendersi autorizzati alla prosecuzione del procedimento;

7) di demandare ai dirigenti competenti l'espletamento di tutti gli adempimenti tecnici, amministrativi e contabili che si rendessero necessari al fine dell'ulteriore seguito del procedimento ed alla formalizzazione contrattuale;

8) di dare atto che, per i motivi ai quali si è accennato in narrativa, l'area è già nell'attuale disponibilità della signora Marvelli;

9) di dichiarare che il presente provvedimento non rientra tra quelli indicati all'articolo 2 delle disposizioni approvate con determinazione n. 59 del 17 dicembre 2012 (mecc. 2012 45155/066) 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.

L'ASSESSORE
ALL'URBANISTICA, ALL'EDILIZIA,
AI LAVORI PUBBLICI E AL PATRIMONIO
F.to Iaria

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

LA DIRIGENTE
AREA PATRIMONIO
F.to Rubino

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.

Al momento della votazione risultano assenti dall'aula o considerati assenti ai sensi dell'art. 128 comma 2 del Regolamento del Consiglio Comunale:
Carretta Domenico, Curatella Cataldo, Montalbano Deborah, Petrarulo Raffaele

PRESENTI 35
VOTANTI 35

FAVOREVOLI 35:
Albano Daniela, Amore Monica, la Sindaca Appendino Chiara, Artesio Eleonora, Azzarà Barbara, Buccolo Giovanna, Carlevaris Cinzia, Carretto Damiano, Chessa Marco, la Vicepresidente Ferrero Viviana, Foglietta Chiara, Fornari Antonio, Giacosa Chiara, Giovara Massimo, Grippo Maria Grazia, il Vicepresidente Vicario Lavolta Enzo, Lo Russo Stefano, Lubatti Claudio, Magliano Silvio, Malanca Roberto, Mensio Federico, Napoli Osvaldo, Napolitano Vincenzo, Paoli Maura, Patriarca Lorenza, Pollicino Marina, Ricca Fabrizio, Russi Andrea, Scanderebech Federica, Sganga Valentina, il Presidente Sicari Francesco, Tevere Carlotta, Tisi Elide, Tresso Francesco, Versaci Fabio

Il Presidente dichiara approvata la proposta della Giunta.

Sono allegati al presente provvedimento i seguenti:
allegato 1.

In originale firmato:

IL SEGRETARIO
Spoto

IL PRESIDENTE
Sicari