CITTA' DI TORINO

DIVISIONE PATRIMONIO, PARTECIPATE, FACILITY E SPORT
AREA PATRIMONIO

ATTO N. DEL 168 **Torino, 24/03/2022**

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Convocata la Giunta, presieduta dal Sindaco Stefano LO RUSSO, sono presenti, oltre la Vicesindaca Michela FAVARO, gli Assessori:

Domenico CARRETTA
Paolo CHIAVARINO
Paolo MAZZOLENI
Rosanna PURCHIA
Jacopo ROSATELLI

Assenti, per giustificati motivi, gli Assessori:
Chiara FOGLIETTA - Gabriella NARDELLI - Giovanna PENTENERO - Carlotta SALERNO - Francesco TRESSO

Con l'assistenza della Segretaria Generale Rosa IOVINELLA.

OGGETTO: AREA DI PROPRIETA' COMUNALE UBICATA IN TORINO, STRADA LANZO N. 135/18. ALIENAZIONE A TITOLO TRANSATTIVO ALLA SIGNORA NAVA EDDA MARCELLA AL PREZZO DI EURO 6.200,00, FUORI CAMPO I.V.A.. APPROVAZIONE.

La signora Nava Edda Marcella si è rivolta alla Città, richiedendo la definizione di talune problematiche dominicali concernenti un immobile di sua proprietà situato al civico 135/18 di strada Lanzo.
Dalle indagini espletate in contraddittorio tra il tecnico incaricato dalla signora Nava e gli Uffici della Città è, infatti, emerso che il complesso immobiliare di proprietà della richiedente, identificato in maggior corpo al catasto fabbricati del Comune di Torino al Fg. 1057 n. 342, destinato ad attività artigianale, si protendeva, in realtà, anche sull'area di titolarità comunale individuata al catasto terreni del Comune di Torino al Fg. 1057, n. 667, di m^2 108 circa, rappresentata in colore azzurro nell'unito estratto di mappa – allegato 1, che risultava, conseguentemente, accorpata alla proprietà

della stessa signora Nava.
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 di esproprio del Sindaco di Torino del 19 febbraio 1979, n. 18/79, adottato in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale di Torino n. 1890 in data 13 settembre 1977, con cui venne disposta, tra le altre, l'espropriazione per pubblica utilità in favore della Città di Torino dell'area di m^2 108 di proprietà del sig. Loccisano Eduardo (quale identificata con il numero 6 e nella planimetria allegata al provvedimento medesimo), per la "*costruzione di una scuola elementare"* tra strada Lanzo e Strada Venaria; decreto successivamente depositato con atto a rogito Segretario Generale Ferreri del 5 marzo 1979 rep. 14267, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino il 6 aprile 1979 ai nn. 10311/8802 e per effetto del quale la Città divenne, pertanto, proprietaria dell'area in discorso, mentre il sig. Loccisano conservò la titolarità di parte degli appezzamenti limitrofi.
L'area in argomento non dovette, tuttavia, essere stata utilizzata per l'edificazione di quello che in seguito divenne l'Istituto scolastico "Ferruccio Parri".
Dal raffronto tra la planimetria allegata al decreto del Sindaco di Torino del 19 febbraio 1979, n, 18/79 e l'attuale estratto di mappa catasto terreni, si può chiaramente evincere come l'area di titolarità comunale occupata dalla signora Nava coincida proprio con il terreno oggetto del predetto decreto di esproprio contraddistinto con il numero 6 nella planimetria allegata al provvedimento stesso.
Il mancato utilizzo del terreno *de quo* per la realizzazione dell'opera di pubblica utilità, diversamente da quanto previsto dal decreto di esproprio, non portò tuttavia ad una successiva retrocessione del bene inutilizzato in favore del signor Loccisano Eduardo; lo stesso dovette, peraltro, in qualche modo conservarne la relativa disponibilità materiale, al punto che l'area in discorso venne addirittura ricompresa in successivo atto di compravendita e, nel caso specifico, nell'atto a rogito notaio Luciano Prost rep. 163208/19186 del 14 novembre 1984 (trascritto c/o la Conservatoria dei RR.II. di Torino il successivo 30 novembre ai n. 31257/24259), con cui lo stesso signor Loccisano vendette, tra gli altri immobili, il terreno di cui trattasi alla sig.ra Nava Edda Marcella.
Al riguardo va comunque evidenziato come l'inclusione di parte dell'area che qui ci occupa nel precitato atto di compravendita a rogito notaio Prost rep. 163208/19186 del 14 novembre 1984, non sia comunque formalmente in grado di spiegare, ai sensi dell'art. 2644 cod. civ., i propri effetti nei confronti del legittimo titolo vantato dalla Città, attesa l'anteriorità della trascrizione dell'acquisto operata dall'Amministrazione.
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.
Le circostanze a cui si è fatto accenno, che hanno altresì persuaso la signora Nava 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.
Al riguardo si deve osservare 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 – nell'area occupata dalla signora Nava - 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 la successiva avente causa;
3) il coinvolgimento dell'area in discorso in successive vicende devolutive (atto di compravendita a rogito notaio Prost rep. n. 163208/19186 del 14 novembre 1984) 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 Nava e del precedente dante 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'art. 832 cod. civ..
Per i motivi di cui sopra si è ritenuto di avviare il procedimento volto all'alienazione transattiva del bene in favore della signora Nava. Il tecnico incaricato dalla stessa è conseguentemente pervenuto alle relative operazioni estimative, redigendo la relazione tecnica di stima, all'esito della quale il prezzo di mercato per l'alienazione dell'area in discorso è stato determinato in Euro 12.400,00.
Ciò premesso, tenuto conto che il competente Civico Ufficio Valutazioni con nota in data 18 giugno 2020, conservata agli atti, ha assentito la congruità di detta stima, e che l'instante, con nota in data 1° dicembre 2021, ha manifestato il proprio assenso all'operazione negoziale in discorso, accettando nel contempo di corrispondere in sede di rogito notarile una somma pari al 50% di detto prezzo, così per complessivi Euro 6.200,00 fuori campo I.V.A., attesa la sussistenza – nel caso di specie - dei presupposti per l'applicazione dell'articolo 41 comma 1 n. 6 del Regio Decreto 827/1924, tenuto altresì conto del combinato disposto degli artt. 42 comma 5°, e 44, comma 1°, lettera d) del Regolamento per l'Acquisizione, Gestione e Valorizzazione dei Beni Immobili della Città di Torino n. 397, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 280/2021, in data 12 aprile 2021, 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 Nava alle condizioni riportate nella narrativa e nel dispositivo del presente provvedimento.
Si dà atto che sul sedime di cui trattasi, ricompreso in base al vigente PRGC in Zona Urbana di Trasformazione Ambito 1.4 Imper, insiste una porzione di tettoia aperta, al di sotto della quale è ubicato un piccolo basso fabbricato, della superficie di m^2 7,50 circa, ad uso spogliatoio, servizio e cabina elettrica, oggetto della concessione edilizia in sanatoria n. 929 del 29 dicembre 1995, rilasciata in favore della signora Nava.
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, con l'indicazione del corrispettivo, è stata inserita nel Piano Dismissioni Immobiliari 2021-2023, costituente parte integrante del D.U.P. per il triennio 2021-2023, aggiornato, da ultimo, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 874 del 20/09/2021. Il Piano Dismissioni Immobiliari costituisce l'allegato n. 6 di tale deliberazione consiliare.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'art. 48 del Testo Unico Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 874 del 20 settembre 2021;
Visto l'art. 41, comma 6) R.D. n. 827 del 23 maggio 1924;
Visti gli artt. 42 comma 5°, e 44 comma 1°, lettera d) del Regolamento per l'Acquisizione, Gestione e Valorizzazione dei Beni Immobili della Città di Torino n. 397, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 280/2021, in data 12 aprile 2021;

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;

DELIBERA

per le motivazioni espresse in narrativa, che integralmente si richiamano;
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 e degli artt. 42 comma 5°, e 44 comma 1°, lettera d), del Regolamento per l'Acquisizione, Gestione e Valorizzazione dei Beni Immobili della Città di Torino n. 397 dell'area ubicata in strada Lanzo n. 135/18 ed individuata al Catasto Terreni del Comune di Torino al Foglio 1057, mappale 667 ed al Catasto Fabbricati al Fg. 1057, n. 342 parte, in favore della signora Nava Edda Marcella, nata a *omissis* il *omissis*, codice fiscale *omissis*, residente in *omissis* – via *omissis* n. *omissis* detto terreno, ricadente secondo il vigente P.R.G. in Zona Urbana di Trasformazione Ambito 1.4 Imper, misura m^2 108 circa di superficie, ed è evidenziato in colore azzurro nell'allegato estratto di mappa - allegato 1;
2) di prendere atto che il prezzo di compravendita è stato stimato dal tecnico incaricato dalla parte istante, e positivamente congruito dal Civico Ufficio Valutazioni, in Euro 12.400,00 e che, per i motivi indicati in narrativa (ex. art. 42 comma 5° del Regolamento per l'Acquisizione, Gestione e Valorizzazione dei Beni Immobili della Città di Torino n. 397), se ne autorizza l'abbattimento nella misura del 50%, così per complessivi €. 6.200,00 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;
4) 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, ecc.); graveranno altresì sulla parte acquirente, che vi dovrà procedere direttamente, le spese per il frazionamento e la corretta individuazione anche al catasto fabbricati del bene;
5) 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;
6) di dare atto che, per i motivi ai quali si è accennato in narrativa, l'area è già nell'attuale disponibilità della signora Nava;
7) di dichiarare che il presente provvedimento non rientra tra quelli indicati all'art. 2 delle disposizioni approvate con determinazione n. 59 (mecc. 2012 45155/066) del 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.

Proponenti:

LA VICESINDACA
Michela Favaro

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

LA DIRIGENTE
Margherita Rubino

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

LA DIRIGENTE FINANZIARIA
Elena Brunetto

IL SINDACO
Firmato digitalmente
Stefano Lo Russo

LA SEGRETARIA GENERALE
Firmato digitalmente
Rosa Iovinella