

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

13 marzo 2018

Convocata la Giunta presieduta dalla Sindaca Chiara APPENDINO sono presenti gli Assessori:

Roberto FINARDI  
Marco GIUSTA  
Maria LAPIETRA  
Francesca Paola LEON  
Federica PATTI

Paola PISANO  
Sergio ROLANDO  
Alberto SACCO  
Sonia SCHELLINO  
Alberto UNIA

Assente per giustificati motivi il Vicesindaco Guido MONTANARI.

Con l'assistenza del Segretario Generale Mauro PENASSO.

OGGETTO: IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE IN VENDITA AD ASTA PUBBLICA. VERIFICA E PRESA D'ATTO DELLO STATO DI FATTO DELLE ESISTENZE E DELLE CONSISTENZE.

Proposta dell'Assessore Rolando.

Con deliberazione del Consiglio Comunale del 7 marzo 2018 (mecc. 2018 00541/131), dichiarata immediatamente eseguibile, è stata approvata l'alienazione di una serie di immobili compresi nel Piano Straordinario di Alienazione quadriennio 2018-2021, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 30 ottobre 2017 (mecc. 2017 03968/131), nonché nel Piano Dismissioni 2017-2019 approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 18 dicembre 2017 (mecc. 2017 03947/024- di ratifica della deliberazione assunta in via d'urgenza dalla Giunta Comunale in data 30 novembre 2017), mediante asta pubblica.

I competenti Uffici hanno pertanto condotto la *due-diligence* tecnico-amministrativa sui beni oggetto di vendita ed, in particolare, la verifica della loro conformità catastale ed edilizia, al fine di accertarne la rispondenza allo stato di fatto, condizione necessaria per la stipulazione dei relativi atti di trasferimento della proprietà.

Ciò, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dell'articolo 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e dell'articolo 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, secondo cui, negli atti di vendita, devono essere menzionati, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare, o della concessione rilasciata in sanatoria, ovvero gli estremi del permesso di costruire, o del permesso in sanatoria. Per le opere iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, in luogo degli estremi dei permessi citati, può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4 della Legge 4 gennaio 1968, n. 15, attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Per gli edifici di proprietà comunale, infine, in luogo degli estremi della licenza edilizia o della concessione di edificare, possono essere prodotti quelli della deliberazione con la quale il progetto è stato approvato, o l'opera autorizzata.

Gli accertamenti condotti, in particolare, con riguardo ai seguenti immobili:

- Alloggio ubicato in via Valeggio 23, piano primo;
  - Locale commerciale ubicato in Piazza Gran Madre 4/a angolo via Bonsignore 1
- da ricomprendersi nell'ambito della prossima asta pubblica, non hanno purtroppo consentito di acclarare la conformità richiesta dalla legge sotto il profilo edilizio né di reperire le deliberazioni o determinazioni di approvazione delle opere realizzate internamente.

Con riguardo all'alloggio di via Valeggio 23, piano 1° (C.F. foglio 1301, particella 135, sub. 4, vani 4,5), è infatti emerso che una camera, originariamente appartenente a tale unità immobiliare, è stata accorpata all'alloggio limitrofo di proprietà privata (C.F. foglio 1301, particella 135, sub. 3, vani 7). Tale situazione, legittimata sotto il profilo catastale per esatta rappresentazione fattane presso l'Agenzia del Territorio con "variazione del 06/06/1997 in atti dal 06/06/1997, scorporo ed accorporo, prot. n°03887.1", non è stata oggetto di alcun provvedimento edilizio, neppure in sanatoria.

L'alloggio è pervenuto alla Città, a seguito dello scioglimento dell'Istituto Regionale per

i Ciechi di Torino (I. R. C.), effettuato con Decreto della Giunta Regionale del Piemonte n. 390 del 14 febbraio 1985, n° 97-41167, con cui si disponeva il trasferimento del personale e dei beni mobili e immobili di tale IPAB al Comune di Torino, con conseguente successione nei rapporti giuridici attivi e passivi. Tra i beni di proprietà dell'I.R.C. figurava la comproprietà indivisa dell'intero stabile di via Valeggio 23.

Né il citato D.P.G.R., né la deliberazione della Giunta Comunale d'urgenza del 28 dicembre 1987 (mecc. 1987 15520/19), ratificata dal Consiglio Comunale il 15 febbraio 1988 (con la quale la Città prese atto dell'estinzione dell'Ente e della devoluzione predetta), individuavano l'esatta consistenza dell'alloggio *de quo*. Anche le relative trascrizioni, la prima delle quali risale al 4 dicembre 1997 (effettuata i numeri 29318/19171) si limitarono ad indicare l'identificativo catastale dell'unità immobiliare, in allora censita al C.F. al foglio 181 particella 239 sub. 4. Sino al 1997 la consistenza catastale della medesima risultava di vani 5,5; fu solo con la variazione catastale n°03887.1 sopra citata, datata appunto 6 giugno 1997, che i vani furono ridotti a 4,5 (con contestuale incremento da 6,5 a 7 dei vani dell'appartamento confinante), senza che si provvedesse alla presentazione di istanze in linea edilizia. Nello stesso periodo, il Consiglio Comunale deliberava lo scioglimento della comunione sullo stabile con gli altri comproprietari (deliberazione 15 settembre 1997), provvedimento cui fece seguito l'atto di divisione della proprietà, a rogito notaio De Lorenzo rep. n° 46510/14078 del 22 dicembre 1997. Con tale atto la Città acquistò l'intera proprietà della metà dei subalterni facenti parte dell'edificio, tra i quali figurava il sub. 4 già indicato come avente 4,5 vani. Il confinante alloggio indicato come sub. 3 venne poi alienato nel 1999 dagli originari comproprietari all'attuale proprietario che acquisì 7 vani.

Alla luce della vicenda dominicale riassunta, è evidente l'impossibilità di procedere all'individuazione del soggetto che effettuò lo scorporo della stanza dall'alloggio comunale e l'accorporo all'alloggio confinante, atteso anche il notevole lasso di tempo intercorso, che ha determinato un consolidamento della situazione edilizia attuale.

Posto che l'immobile non è oggetto di vincolo ex D.Lgs 42/2004 e s.m.i. o della precedente normativa, con il presente provvedimento è necessario che la Città, proprietaria dell'alloggio ed Ente competente in materia di controllo del rispetto della normativa tecnico-edilizia, proceda alla legittimazione della consistenza edilizia del medesimo, dandosi atto che lo stato di fatto oggi rilevato (rappresentato nella planimetria che si allega), debba a tutti gli effetti essere considerato rappresentativo non solo dell'effettiva situazione rilevabile in concreto, ma anche escludente opere ed interventi da considerarsi abusivi ai sensi della normativa vigente.

Per quanto riguarda il locale commerciale ubicato in Piazza Gran Madre 4/a angolo via Bonsignore, si può asserire che la costruzione del fabbricato del quale lo stesso fa parte è iniziata in data anteriore all'entrata in vigore della legge 1150 del 1942. Nell'atto di vendita potrà quindi attestarsi, ai sensi delle norme sopra indicate (art. 40 Legge 47/1985 e art. 46 D.P.R. 380/2001), l'antiorità dell'inizio della costruzione al 1° settembre 1967. Dalla

documentazione edilizia reperita presso gli archivi comunali risulta che, successivamente a tale data, detto locale sia stato oggetto unicamente di istanza ex art. 26, Legge 47/1985 con prot. n°1988-09-01379 per modifiche di carattere interno, presentata dall'allora conduttore, idonea a legittimare mere modifiche interne alle costruzioni, non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati e approvati e non comportanti cambio di destinazione d'uso.

Poiché non è stata reperita ulteriore documentazione, l'ultima destinazione d'uso da intendersi legittimata, ai sensi del Regolamento per la Disciplina del contributo di Costruzione e ai sensi dell'art. 8 della Legge Regione Piemonte 19/99, non può che ritenersi quella risultante dall'accatastamento originario. Dispone, infatti, l'art. 2, comma 8, punto 11 delle NUEA: *“Nel caso in cui la destinazione d'uso non risulti da tali atti (licenze edilizie, concessioni, etc.), si fa riferimento a documentazione probatoria, quale il classamento catastale o altra”*.

Nel caso di specie, tenuto presente che l'immobile è stato vincolato ex D.Lgs. 42/2004 solo recentemente (Decreto del Mibact n. 37/2017), si rileva come lo stesso (pervenuto alla Città per effetto di atto di permuta in data 14 settembre 1831), ad oggi risulta censito in parte al C.F. al Foglio 1309 Particella 65 subb. 1 e 2: tali subalterni si estendono per la maggiore superficie, alla quale è attribuita la categoria catastale C/1; per la restante parte, di minore superficie, è censito con i subb. 3 parte e 4 parte (cui risulta assegnata, per contro, la categoria catastale A/4). Le porzioni di subalterni 3 e 4 erano, in origine, parte di altri subalterni destinati a finalità residenziali; considerato, tuttavia, che le stesse hanno nel tempo perduto le peculiari caratteristiche che ne giustificavano quest'ultima destinazione, preso atto, altresì, che ai fini dell'alienazione si intendono accorpate alle due unità immobiliari prevalenti la cui destinazione d'uso catastale è commerciale, viste le caratteristiche tipologiche dell'unità immobiliare spiccatamente commerciali, si prende atto della destinazione commerciale dell'intero locale, attesa anche la sua compatibilità con l'Area Normativa R3 all'interno della Zona Urbana Storico Ambientale 5 in cui il bene ricade. Il prezzo a base d'asta dell'immobile è stato stimato, di conseguenza, con destinazione commerciale.

La planimetria allegata al presente provvedimento raffigura la descrizione grafica dell'attuale stato di fatto con le odierne consistenze e le destinazioni legittimate del Lotto.

Nei due casi sopra citati, con il presente provvedimento si dà atto che gli stati di fatto dei Lotti oggi rilevati (e rappresentati nelle planimetrie costituenti allegati 1 e 2) sono a tutti gli effetti rappresentativi non solo dell'effettiva situazione rilevabile in concreto, ma anche escludenti opere ed interventi da considerarsi abusivi ai sensi della normativa vigente.

Il presente provvedimento costituisce, altresì, occasione per rilevare che il compendio immobiliare ubicato in corso Francia 303 angolo via Fidia (Area Normativa Misto M1), anch'esso oggetto di prossima asta pubblica, venne, tempo addietro, realizzato da privato, su terreno di proprietà comunale, in forza di permessi di costruire in precario.

Successivamente la Città, con deliberazione del Consiglio Comunale del 7 aprile 2006 (mecc. 2006 01693/008) approvava l'acquisizione per accessione ai sensi degli artt. 934 e seguenti del Codice Civile dell'intero compendio, “previa regolarizzazione edilizio urbanistica

dei manufatti a cura e spese degli utilizzatori”. Il bene era stato infatti, nel frattempo, utilizzato ad uso commerciale da terzi, in assenza di titolo formale. A seguito di tale acquisizione, il compendio veniva suddiviso in due lotti, concessi in locazione ai due utilizzatori, che si fecero carico della regolarizzazione edilizia e catastale degli immobili, tanto preventiva alla pronuncia dell’accessione, quanto posteriore per gli interventi dagli stessi successivamente realizzati.

In base agli atti assunti dalla Civica Amministrazione, nel tempo, e così consolidatasi la situazione, può ritenersi venuta meno la precarietà del titolo edilizio originario e, dunque, la sua durata limitata, anche alla luce della circostanza che la precarietà dei permessi in allora rilasciati non derivava dalla contrarietà delle opere agli strumenti urbanistici vigenti, bensì dall’essere le stesse realizzate su area di proprietà comunale. Infatti, il previgente P.R.G. del 1959 destinava il compendio a “ZP – Zone residenziali”, come tale edificabile. Come confermato dalla giurisprudenza (vd. ad es. Consiglio di Stato, sez. VI, 4.9.2006 n°5096), l’apposizione della clausola di precarietà, qualora l’intervento assentito appaia conforme alla disciplina urbanistica vigente, non può determinare l’annullamento dell’intero titolo, ma null’altro che la mera rimozione della clausola, in applicazione del principio” *utile per inutile non vitiatur*”.

Pertanto, con il presente provvedimento si prende atto della regolarità dei titoli edilizi inizialmente rilasciati per i due Lotti di corso Francia 303, successivamente oggetto di interventi sanati dai conduttori.

Tutto ciò premesso,

#### LA GIUNTA COMUNALE

Visto che ai sensi dell’art. 48 del Testo Unico delle leggi sull’Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, la Giunta compie tutti gli atti rientranti, ai sensi dell’art. 107, commi 1 e 2 del medesimo Testo Unico, nelle funzioni degli organi di governo che non siano riservati dalla Legge al Consiglio Comunale e che non ricadano nelle competenze, previste dalle leggi o dallo Statuto, del Sindaco o degli organi di decentramento;

Dato atto che i pareri di cui all’art. 49 del suddetto Testo Unico sono:  
favorevole sulla regolarità tecnica;  
favorevole sulla regolarità contabile;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale del 7 marzo 2018 (mecc. 2018 00541/131);

Viste le circolari dell’Assessorato al Bilancio, Tributi, Personale e Patrimonio del 30 ottobre 2012 prot. 13884 e del 19 dicembre 2012 prot. 16298;

Vista la circolare del Segretario Generale dell’11 febbraio 2013, prot. n. 79;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

**DELIBERA**

per le motivazioni espresse in narrativa che qui integralmente si richiamano e che costituiscono parte integrante delle decisioni:

- 1) di prendere atto dello stato di fatto relativo all'alloggio di proprietà comunale ubicato al 1° piano dello stabile di via Valeggio 23, identificato al C.F. al Fg. 1301, particella 135, sub. 4, quale raffigurato nell'unità planimetria (**all. 1**), che deve intendersi legittimato ed escludente opere ed interventi da considerarsi abusivi ai sensi della normativa vigente, anche ai fini delle dichiarazioni da rendere in atto ai sensi e per gli effetti dell'art. 40, Legge 47/1985 e dell'art. 46 D.P.R. 380/2001;
- 2) di prendere atto dello stato di fatto relativo al locale di proprietà comunale ubicato in piazza Gran Madre 4/a angolo via Bonsignore, identificato al C.F. al Fg. 1309 particella 65 subb. 1, 2, 3 parte e 4 parte, quale raffigurato nell'unità planimetria (**all.2**) che deve intendersi legittimato ed escludente opere ed interventi da considerarsi abusivi ai sensi della normativa vigente, anche ai fini delle dichiarazioni da rendere in atto ai sensi e per gli effetti dell'art. 40, Legge 47/1985 e dell'art. 46 D.P.R.380/2001;
- 3) di prendere atto della destinazione d'uso commerciale dell'immobile di Piazza Gran Madre 4, ai sensi dell'art. 2, comma 8, punto 11 delle NUEA, nonché ai fini dell'applicazione del Regolamento per la Disciplina del Contributo di Costruzione, destinazione indicata in ciascuno dei locali facenti parte dell'unità immobiliare nella planimetria, come sopra allegata al presente provvedimento;
- 4) di dare atto della regolarità dei titoli edilizi inizialmente rilasciati per il compendio sito in corso Francia 303, angolo via Fidia, la cui precarietà deve intendersi venuta meno, anche in ragione dell'avvenuta accessione in capo alla Città del medesimo;
- 5) 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) 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. 3**);
- 6) di dichiarare, attesa l'urgenza di procedere all'indizione dell'asta, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

L'Assessore  
ai Tributi, al Personale ed al Patrimonio  
Sergio Rolando

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

Il Dirigente Area Patrimonio  
Giuseppe Nota  
La Dirigente  
Servizio Contratti Attivi di Mercato  
Acquisizioni e Dismissioni Immobiliari  
Magda Iguera

Il Dirigente  
Area Edilizia Privata  
Mauro Cortese

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

p. Il Direttore Finanziario  
La Dirigente Delegata  
Alessandra Gaidano

Verbale n. 14 firmato in originale:

LA SINDACA  
Chiara Appendino

IL SEGRETARIO GENERALE  
Mauro Penasso

---

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE E DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione:

- 1° ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL. (Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267) è pubblicata all'Albo Pretorio del

Comune per 15 giorni consecutivi dal 19 marzo 2018 al 2 aprile 2018;

- 2° ai sensi dell'art. 134, 3° comma, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL. (Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267) è esecutiva dal 29 marzo 2018.