

CITTÀ DI BIELLA



ORIGINALE DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 035 DEL 15 APRILE 2014

OGGETTO: PATRIMONIO – COSTITUZIONE SERVITU’ PRESSO IL CONDOMINIO DELLA FUNICOLARE RELATIVA ALL’UTILIZZO DA PARTE DELLA FAMIGLIA FERLA – RONDI DELL’AREA CORTILIZIA PER IL TRANSITO VEICOLARE FINALIZZATO ALL’ACCESSO DEL BOX DI PROPRIETA’

L’anno duemilaquattordici il giorno quindici del mese di aprile alle ore 14,00 nella sala consiliare presso Palazzo Oropa si è riunito il Consiglio Comunale in seduta ordinaria di prima convocazione.

Presiede la seduta il Presidente del Consiglio Comunale Sig. Francesco PIEMONTESE.

All’atto della discussione dell’argomento in oggetto risultano presenti n. 27 consiglieri e assenti n. 13.

ANFOSSI Patrizia		MONTELEONE Nicola	Assente
APICELLA Luigi	Assente	MONTORO Antonio	
BARAZZOTTO Vittorio	Assente	MORELLO Pablito	
BARRASSO Pietro		MOTTINO Costanza	Assente
BETTIN Marco	Assente	PANZANELLI Maurizio	
BOTTA Sabato	Assente	PARAGGIO Amedeo	
CANUTO Edgardo	Assente	PENNA Renzo	
CASTAGNETTI Francesco		PIEMONTESE Francesco	
CHIOLA Rinaldo	Assente	PIETROBON Roberto	
COMO Flavio		PONZANA Fabrizio	
DESIRO' Roberto		PORTA Lorenzo	
FALCETTO Giorgio		POSSEMATO Benito	Assente
FARACI Giuseppe	Assente	PRESA Diego	
FRANCHINO Eusebio		RAISE Dorianò	Assente
GIOVANNELLI Claudio		ROBAZZA Paolo	
GOSSO Gian Franco		ROSAZZA PRIN Federico	
GRANDIERI Andrea		SIMONE Nicola	
GREMMO Enrico		SIRAGUSA Diego	
LEONE Sergio	Assente	VARALDA Maurizio	
MERLO Fabrizio		VENIER Andrea	Assente

È presente il Sindaco Donato GENTILE.

Sono altresì presenti alla seduta, senza diritto di voto, gli assessori sigg.ri: CALDESI, GAGGINO.

Partecipa il Segretario Generale Dott. Gianfranco COTUGNO incaricato della redazione del verbale.

Assiste il Direttore Generale Dott. Mauro DONINI.

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, invita i presenti alla trattazione dell’argomento indicato in oggetto.

N. 035 DEL 15.04.2014

PATRIMONIO – COSTITUZIONE SERVITU' PRESSO IL CONDOMINIO DELLA FUNICOLARE RELATIVA ALL'UTILIZZO DA PARTE DELLA FAMIGLIA FERLA – RONDI DELL'AREA CORTILIZIA PER IL TRANSITO VEICOLARE FINALIZZATO ALL'ACCESSO DEL BOX DI PROPRIETA'

Il sig. Presidente apre la discussione sull'argomento in oggetto.

Intervengono il sig. Sindaco, il Consigliere sig. Presa e il Dirigente del Settore Finanziario dott. Meluzzi.

Per i relativi interventi si fa riferimento alla registrazione su supporto digitale, ai sensi dell'art. 40 del Regolamento del Consiglio Comunale e delle Commissioni Consiliari Permanenti.

Quindi,

IL CONSIGLIO COMUNALE (in seduta pubblica)

Premesso che:

- il Comune di Biella, con atto n. 89663 del Repertorio N. 9165 di Raccolta in data 10/11/1997, del Notaio Ghirlanda, Reg.to il 01/12/1997 al N. 2459, ha acquisito dalla società "Funicolare Bielle s.r.l.", tra l'altro la Stazione Superiore della Funicolare sita in Via Avogadro n. 14, individuata castalmente al N.C.T. Foglio 32 mappale 228 e al N.C.E.U. Foglio n. 620 Particella 42 Sub. 26, categoria E/1 (interni 5 e 6), e sub. 27, categoria A/10 (interni 7 e 8), di seguito meglio descritti:
 - interno 5) locali adibiti a stazione con cabina di manovra al piano terreno; sei vani adibiti a sala macchine, booster di continuità, alimentatore batterie, batteria di emergenza, deposito, disimpegno e corridoio;
 - interno 6) locali e spazi abiliti a vano scale e ballatoio (in ferro) e vano contenente il gruppo elettrogeno quadri di controllo; dal locale 6 parte interrata si accede al giardino;
 - interno 7) locale adibito ad ufficio ed a servizio del personale;
 - interno 8) locale adibito a piccola officina ed a servizi igienici;
- la Stazione di partenza di Monte della Funicolare, con gli uffici, i servizi e i locali ad uso macchina, risultano facenti parte del Condominio della Funicolare di Biella – Piazza sito in Via A. Avogadro n. 14 così come risulta dal "Regolamento "Condominio della Funicolare" Biella – Piazza – Via Avogadro 14", allegato "B" del N. 102.322 del Repertorio N. 11.538 di Raccolta "Disciplina di rapporto condominiale del complesso immobiliare denominato "Condominio della Funicolare" del Notaio Ghirlanda;

Considerato che:

- con comunicazione in data 07/03/2014, pervenuta al prot. Com.le N. 13863, il Geom. Lorenzo Porta, Amministratore Condominiale del "Condominio della Funicolare" ha trasmesso la seguente documentazione, relativa alla conciliazione conclusa con esito positivo tra il "Condominio della Funicolare" e i Sigg.ri Ferla e Rondi:
 - Verbale di mediazione n. 1/2013 – incontro del 31/01/2014;

- Verbale assemblea del Condominio del 17/02/2014;
 - Verbale di mediazione n. 1/2013 – incontro del 21/02/2014;
 - planimetria generale con indicazione aree assoggettate a servitù;
 - visure e planimetrie proprietà Ferla/Rondi;
- la conciliazione anzidetta di cui al Verbale di mediazione n. 1/2013 – incontro del 31/01/2014 prevede le seguenti clausole essenziali che si riportano in stralcio:

“[...] 2) Le parti con la sottoscrizione per accettazione della presente proposta si impegnano a costituire con idonea scrittura privata autenticata ex art. 1350 c.c. entro e non oltre 4 mesi - quale termine perentorio decorrente dalla suddetta sottoscrizione – servitù di passaggio pedonale e carraio ex art. 1027 e 1058 c.c. per la ampiezza di metri 2,50 (pur nel primario e perenne rispetto delle restrizioni fisiche di tale ampiezza date, in alcuni tratti, dalla attuale struttura muraria dell'immobile) da esercitarsi nella fascia individuata dalla rilevazione grafica già concordata tra le parti ed allegata alla presente, costituendone parte integrante (allegato 3). Tale servitù dovrà esercitarsi, quale elemento essenziale del suo oggetto, al solo scopo di posteggiare l'auto all'interno dell'attuale garage di cui all'allegato 2 e sino a che quest'ultimo sarà strumentale alla unità immobiliare ad uso abitativo sita in Biella, via Costa del Piazza, 34, (all. 1) e sarà disciplinata secondo quanto di seguito riportato.

3) Il titolo di costituzione di tale servitù dovrà prevedere la corresponsione di una indennità, ex art 1053 c.c., che, proporzionata al gravame imposto sul fondo servente ed in considerazione delle limitazioni al diritto di passaggio di cui infra, viene individuata dal Mediatore nella somma di € 10.000,00 (diecimila), somma che dovrà essere corrisposta dall'acquirente, al momento del perfezionamento dell'atto notarile, mediante assegno circolare / bonifico bancario - ex art. 1188 c.c. quale destinatario terzo delegate dai creditori a ricevere il pagamento in forma solutoria - al Condominio che, nella persona dell'Amministratore, provvederà - come fase autonoma e successiva al pagamento - alla ripartizione tra i condomini in proporzione delle rispettive spettanze. Tale modalità di corresponsione - e cioè il buon fine dell'assegno o del bonifico - verrà considerata dai singoli condomini creditori, sic et simpliciter liberatoria per l'acquirente” debitore;

4) La partecipazione alle spese sarà disciplinata ex art. 1069 c.c. con specifica ripartizione ed impegno da parte del titolare del cd. Fondo dominante a contribuire alle spese del Condominio relative alla manutenzione del Cortile, nella misura di 1/13 per le spese di manutenzione ordinaria (illuminazione, pulizia, derattizzazione, ecc.) e per le seguenti spese straordinarie (tinteggiature androne, cancello carraio e pedonale, ivi compresa l'eventuale riparazione e/o sostituzione, sistemazione impianti elettrici) ed in ragione di 1/4 per le seguenti spese di manutenzione straordinaria: sistemazione del selciato, eventuale modifica della pavimentazione e sistemazione e/o sostituzione corpi illuminanti. Tutte le spese dovranno avere il carattere della necessità e dell'essenzialità e mai essere voluttuarie.

5) L'esercizio della servitù dovrà essere conforme al titolo con divieto di aggravare con opere o comportamenti il fondo servente, così come di ostacolare il fondo dominante (art. 1066 e 1067 c.c.), con previsione di esplicito obbligo per il fondo dominante di esercitare o far esercitare tale passaggio limitando l'occupazione del cortile allo stretto tempo necessario per le manovre di accesso e recesso attraverso la porzione di area individuata nella parte con righe trasversali dell'allegato 3), rispettando i primari diritti di carico e scarico e/o parcheggio di quei condomini che a ciò sono legittimati, con impegno, da un lato da parte di coloro che detta servitù eserciteranno, di adeguare di conseguenza la tempistica e le manovre funzionali al parcheggio e dall'altro, da parte dei titolari di diritti di parcheggio o carico/scarico, di esercitare tali diritti con diligenza in modo da non costituire ostacolo illegittimo al fondo dominante;

6) Dovrà inoltre essere inserito un obbligo per le parti di adire nuovamente un organismo di mediazione ed incardinare una procedura ex d. Lgs 28/10 e s.s. modifiche, prima di

qualsiasi azione giudiziale avente ad oggetto l'interpretazione e l'esecuzione o risoluzione del diritto di passaggio costituendo;

7) Dovrà predisporci, in atto costitutivo, una clausola penale ex art. 1382 c.c. con la quale si conviene che, in caso di inadempimento alle prescrizioni d'uso della servitù in oggetto - previo l'obbligo di un accertamento giudiziale - l'inadempiente, titolare del fondo dominante o servente che sia, sarà tenuto a corrispondere al titolare dell'altro fondo - servente o dominante che sia - un importo forfettariamente convenuto a titolo di risarcimento del danno, quantificato dal mediatore in € 500,00 (cinquecento). Qualora invece l'inadempimento sia da imputare ad un condomino, il cui comportamento non sia avallato dal condominio, la vertenza si incardinerà esclusivamente nei confronti di detto condomino, e varrà verso quest'ultimo la clausola penale del medesimo importo di € 500,00 (cinquecento) a seguito di accertamento giudiziale.

8) Ai sensi e per gli effetti di cui agli art. 1353 c.c., la servitù di passaggio in oggetto sarà sottoposta a due condizioni risolutive: la prima costituita dal venir meno della strumentalità del garage alla abitazione di cui al punto 1) e/o della destinazione di uso abitativo del medesimo immobile, cui il garage, nell'ambito della servitù costituenda, è attualmente d'uso; la seconda costituita dall'avveramento di numero 5 violazioni in capo al titolare del fondo dominante circa le modalità di esercizio del passaggio carraio come sopra descritte in un arco temporale di tre anni, purché imputabili per fatto e colpa ed accertate giudizialmente anche in un unico giudizio, fermo il tentativo obbligatorio di mediazione preventivo al giudizio medesimo. Tale condizione varrà, ovviamente, anche nella ipotesi in cui l'effettivo esercente il passaggio non coincida con la persona del titolare del fondo dominante, ma l'abbia esercitata per convivenza/ concessione dello stesso;

9) Il regolamento del Condominio, attualmente in fase di autonoma revisione per motivi estranei alla presente vicenda, dovrà contenere un punto nel quale si farà espresso riferimento, con completezza, alla servitù di passaggio così come oggi proposta, con l'indicazione dello specifico oggetto e modalità, clausole di mediazione, penali e condizioni risolutive;

10) Le spese notarili e di trascrizione della servitù in oggetto saranno a carico dell'acquirente che avrà la scelta del Notaio e che si premurerà di comunicare la data concordata per la stipula o, nella denegata ipotesi di mancanza di accordo, la data prescelta unilateralmente, comunicazione soggetta alla libertà di forme (quindi anche a mezzo mail) che verrà inviata all'amministratore di condominio, il quale si premurerà ad inviarla, a sua volta, a ciascun condomino, salva qualsiasi ulteriore forma di comunicazione ritenuta più tutelante;

11) In caso di controversie nell'interpretazione ed applicazione del presente contratto/ proposta accettata si dovrà, obbligatoriamente, ricorrere alla preventiva procedura di mediazione mediante l'intervento di un organismo di mediazione di cui al D.Lgs. n°28/2010 e successive modifiche o, in caso di sua abrogazione, mediante l'intervento di avvocato di provata esperienza, nominato dal Presidente dell'Ordine degli Avvocati di Biella[...]";

- il Comune di Biella, pur non rientrando attualmente nella suddivisione dei millesimi condominiali, motivo per cui il Regolamento Condominiale è in via di revisione, fa parte di fatto del Condominio della Funicolare in quanto la Stazione di Monte della Funicolare ne fa parte;

Atteso che i costi relativi alla stipula dell'atto di costituzione della servitù saranno completamente a carico dei Sigg.ri Ferla e Rondi;

Preso atto che il Verbale di mediazione n. 1/2013 (incontro del 31/01/2014) è stato approvato con il Verbale assemblea del Condominio del 17/02/2014 e che il Verbale di mediazione n. 1/2013 (incontro del 21/02/2014) ha preso atto che la mediazione svolta

dell'Organismo di mediazione dell'Ordine degli Avvocati di Biella è stata accettata da entrambe le parti;

Considerato che la servitù di passaggio anzidetta non crea pregiudizio al patrimonio dell'Ente;

Accertata la competenza in merito del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 42, lett. 1) del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267, essendo la servitù di passaggio da considerarsi un diritto reale di godimento su fondo altrui (seppur una parte comune condominiale), vale a dire un diritto che limita il diritto di godimento che spetta ai proprietari del Condominio;

Rilevato che il presente atto viene ricondotto al dettato dell'art. 38 comma 5 del Testo Unico degli Enti Locali ivi riportato in stralcio “[...] *I consigli durano in carica sino all'elezione dei nuovi, limitandosi, dopo la pubblicazione del decreto di indizione dei comizi elettorali, ad adottare gli atti urgenti e improrogabili*” riconducendo l'urgenza dell'atto di costituzione in quanto lo stesso deve essere stipulato entro e non oltre 4 mesi - quale termine perentorio - decorrente dalla sottoscrizione del Verbale di Mediazione (21 febbraio 2014);

Ritenuto di:

- accettare la costituzione della servitù presso lo stabile denominato “Condominio della Funicolare” in favore dei Sig.ri Ferla e Rondi, che riporterà le clausole stabilite dall'Organismo di Mediazione dell'Ordine degli Avvocati di Biella, di cui è stato riportato qui sopra uno stralcio per completezza di informazione;
- di autorizzare la sottoscrizione, della citata costituzione di servitù, presso il Notaio nominato dai Sig.ri Ferla e Rondi;

Visti i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs n. 267/2000;

Dato atto che prima del voto esce dall'aula il Consigliere sig. Porta;

Con voti favorevoli, unanimi, palesi, risultato accertato dagli scrutatori sigg.ri Gosso, Gremmo, Panzanelli

DELIBERA

1. di accettare la costituzione della servitù presso lo stabile denominato “Condominio della Funicolare” in favore dei Sig.ri Ferla e Rondi, sulla base delle clausole stabilite dall'Organismo di Mediazione dell'Ordine degli Avvocati di Biella, così come individuato ed argomentato ampiamente in premessa;
2. di autorizzare la sottoscrizione della citata costituzione di servitù, presso il Notaio nominato dai Sig.ri Ferla e Rondi;
3. di dare atto che la costituzione della servitù sopradescritta avrà luogo senza alcun onere per il Comune in quanto tutte le spese relative e consequenziali al rogito notarile necessario alla costituzione di tale servitù saranno a carico dai Sig.ri Ferla e Rondi;
4. di dare mandato al Dirigente economico Finanziario di intervenire nell'atto di costituzione della servitù;

5. di dichiarare, con successiva separata votazione favorevole, unanime, palese (risultato accertato dagli scrutatori sigg.ri Gosso, Gremmo, Panzanelli), la presente deliberazione immediatamente eseguibile, stante l'urgenza.
-
-