

Comune di Bardonecchia

ORGANO DI REVISIONE

Verbale n. 20/2025 del 25/02/2025

Oggetto: Parere dell'O.d.R. sul Conti sulla proposta di delibera di Giunta Comunale avente ad oggetto: "APPROVAZIONE ATTO DI TRANSAZIONE REDATTO A SEGUITO DELLA SENTENZA "OMISSIS"

Il sottoscritto CERUTTI Dott. Francesco, Revisore dei conti del Comune di Bardonecchia (TO), nominato con deliberazione consiliare n. 18 del 16 maggio 2024 per il triennio 01 giugno 2024/31 maggio 2027, esecutiva ai sensi di legge, in ottemperanza alle vigenti prescrizioni di legge;

RICHIAMATI:

- la sentenza "OMISSIS" pronunciata in data "OMISSIS" nella causa civile di primo grado iscritta "OMISSIS" promossa "OMISSIS" contro il Comune di Bardonecchia, avanti al Tribunale di Torino, ottava sezione civile la quale:
 - a) dichiara la sopravvenuta carenza di interesse del COMUNE DI BARDONECCHIA ad agire esecutivamente nei confronti di "OMISSIS" per "OMISSIS" ;
 - b) condanna il COMUNE DI BARDONECCHIA al pagamento in favore di "OMISSIS" di euro 14.770,67 oltre a rivalutazione ed interessi legali sulle somme annualmente rivalutate dal 31.12.1970 al saldo pari a complessivi € 608.610,28;
 - c) condanna in solido "OMISSIS" al pagamento in favore del COMUNE DI BARDONECCHIA di euro 20,03 mensili oltre ad interessi legali ex art. 1284 primo e quarto comma c.c. per ogni mese di occupazione dal gennaio 2022 al saldo, pari a complessivi € 874,28;
 - d) condanna in solido "OMISSIS" al rimborso in favore del COMUNE DI BARDONECCHIA di euro 7.275,36 oltre a rivalutazione e interessi sulla somma annualmente rivalutata dal 22.12.21 al saldo, pari a complessivi € 8.959,01;
 - e) condanna in solido "OMISSIS" al pagamento in favore del COMUNE DI BARDONECCHIA di euro 2.853,54 oltre ad interessi al tasso legale di cui all'art. 1284 primo e quarto comma c.c. dalla data delle singole sentenze al saldo, pari a complessivi € 7.400,51;
 - f) compensa integralmente le spese di lite, già oggetto di copertura finanziaria;
 - g) pone definitivamente le spese di C.T.U. per metà a carico solidale di "OMISSIS" e per metà a carico del COMUNE DI BARDONECCHIA, già oggetto di copertura finanziaria;
- la Delibera del Consiglio Comunale n. 9 del 20 febbraio 2025 avente ad oggetto "RICONOSCIMENTO DEBITO FUORI BILANCIO AI SENSI DELL'ART. 194 COMMA 1 LETT. E) D.LGS 267/2000 DERIVANTE DA SENTENZA PRONUNCIATA IN DATA "OMISSIS" NELLA CAUSA CIVILE DI PRIMO GRADO ISCRITTA AL R.G N. "OMISSIS" con la quale è stato riconosciuto il debito fuori bilancio per complessivi € 608.610,28 e alla quale è stato apposto il parere favorevole dello scrivente;

CONSIDERATI I fatti di causa enunciati nella premessa della delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 20 febbraio 2025 ovvero:

- con Permesso edilizio del 28/09/1970 veniva autorizzato al sig. "OMISSIS" la realizzazione di uno chalet in zona C. Smith;
- la realizzazione del fabbrico avveniva su di un'area di proprietà comunale concessa allo stesso "OMISSIS" del Comune Censuario di Bardonecchia;

- il sig. "OMISSIS" costruiva tale fabbricato, andando ad occupare anche parte del demanio idrico, sconfinando pertanto rispetto il terreno comunale concesso;
- con deliberazione n. 333 del 9/10/1999 la Giunta Comunale decideva di ricorrere contro "OMISSIS" per vedersi riconosciuto il possesso dell'area in forza della risoluzione contrattuale dichiarata nel 1996 sulla base della constatazione dell'inadempimento contrattuale al mantenimento della destinazione d'uso prevista nel contratto per l'immobile in questione;
- con la sentenza pronunciata in data 6/07/2001 nel giudizio iscritto Comune di Bardonecchia – "OMISSIS", confermata anche in appello nel 2002, il giudice concludeva la vicenda legale riferita al provvedimento di riconoscimento di risoluzione del contratto di locazione del terreno comunale, condannando "OMISSIS" a rilasciare l'area comunale e accertando l'avvenuta risoluzione del contratto di locazione a far data dal 6/03/1996 e contestualmente condannava il Comune di Bardonecchia a corrispondere "OMISSIS" un indennizzo pari al valore dei materiali e della manodopera impiegata per realizzare il fabbricato, da definirsi con separato giudizio, sul presupposto che non avendo ordinato la rimozione del fabbricato eretto sull'area comunale il Comune intendesse esercitare il diritto di ritenerlo acquisito al patrimonio comunale;
- atteso che le parti non ottemperarono alla citata sentenza del 6/07/2001 in quanto il fabbricato rimase nella disponibilità del privato né il Comune ne richiese la restituzione e, pertanto, non provvedendo al suddetto indennizzo;
 - in base alla deliberazione C.C. nr. 30 del 21/06/2017, con richiesta di acquisto prot. 8658 del 31/05/2018 è stato avviato con l'Agenzia del Demanio, Filiale del Piemonte e Valle d'Aosta area beni demaniali, di Torino, e con il settore regionale competente ad esprimere preventivo parere, il procedimento volto al riconoscimento dello sconfinamento parziale del suddetto fabbricato eretto in parte sul terreno appartenente al demanio idrico ed all'acquisizione dell'area demaniale interessata per una superficie pari a 245,50 mq, previa sdemanializzazione, ai sensi del comma 6 dell'art. 5 bis della legge 212 del 1 agosto 2003;
 - in data 22/12/2021 con rep. 918 è stato stipulato l'atto di compravendita l'acquisto dell'area demaniale interessata dallo sconfinamento del fabbricato realizzato concessionario dell'area in forza del P.d.C. del 28/09/1970;
- con determinazione nr. 40 del 21/02/2022, a firma del Responsabile dell'Area Tecnica, è stato affidato all'Avvocato Enrico MAGGIORA dello Studio Legale Novara – Maggiora - Iervese con sede in Via Treviso, 36 – 10144 TORINO, P.IVA 09075390014 l'incarico di assistenza legale stragiudiziale per problematiche collegate al fabbricato "OMISSIS";
- l'Avvocato Enrico MAGGIORA, nell'espletamento dell'incarico affidatogli, nel delineare all'Amministrazione Comunale la migliore procedura da seguire al fine di far valere i propri diritti nel caso in specie, ha consigliato all'Amministrazione Comunale di valutare l'opportunità di avviare contro il privato un'azione di rilascio del fabbricato e dell'area;
- con determinazione nr. 249 del 26/08/2022, a firma del Responsabile dell'Area Tecnica, è stato affidato all'Avvocato Enrico MAGGIORA dello Studio Legale Novara – Maggiora - Iervese con sede in Via Treviso, 36 – 10144 TORINO - P.IVA 09075390014 l'incarico legale finalizzato all'espletamento dell'azione "OMISSIS";
- è stato ritualmente notificato dal Comune di Bardonecchia, per il tramite dall'Avv. Enrico Maggiora nell'espletamento dell'incarico per azione di rilascio dell'immobile conferito con determinazione nr. 249 del 26/08/2022, atto di precetto per rilascio del fabbricato sito in "OMISSIS", unitamente alle copie della sentenza di primo grado Tribunale di Torino – Sezione distaccata di Susa "OMISSIS";

- avverso il sopra menzionato atto di precetto, "OMISSIS" hanno proposto atto di citazione in opposizione a precetto, ad atti esecutivi e ad esecuzione ai sensi dell'art. 615 c.p.c. al Tribunale di Torino pervenuto dai "OMISSIS", contro il Comune di Bardonecchia, nella persona del sindaco pro-tempore;
- in ottemperanza alla deliberazione di Giunta Comunale n. 175 del 14/12/2022, con determinazione nr. 391 de 22/12/2022 a firma del Responsabile dell'Area Tecnica è stato conferito allo Studio Legale Novara – Maggiore - Iervese con sede in Via Treviso, 36 – 10144 TORINO, P.IVA 09075390014, nella persona dell'avv. Enrico Maggiore, l'incarico di rappresentanza avanti al Tribunale Civile di Torino, nel succitato atto di citazione in opposizione a precetto, ad atti esecutivi e ad esecuzione ai sensi dell'art. 615 c.p.c., pervenuto dai "OMISSIS", contro il Comune di Bardonecchia, nella persona del sindaco pro-tempore;

Vista la sentenza "OMISSIS" pronunciata in data "OMISSIS" nella causa civile di primo grado iscritta "OMISSIS" promossa dai "OMISSIS" contro "OMISSIS" e contro il Comune di Bardonecchia, avanti al Tribunale di Torino, ottava sezione civile summenzionata;

DATO ATTO che, con messaggio di posta elettronica del 25 febbraio 2025 è stata trasmessa la proposta definitiva di Delibera della Giunta Comunale n. 37 del 25 febbraio 2025 avente ad oggetto "APPROVAZIONE ATTO DI TRANSAZIONE REDATTO A SEGUITO DELLA SENTENZA "OMISSIS"", sulla quale il Revisore dei conti, è tenuto a rendere il parere di competenza, in attuazione a quanto previsto dall'articolo 239, comma 1, lett. b), n.6 TUEL;

CONSIDERATI:

- il testo dell'atto di transazione oggetto di approvazione con proposta di deliberazione di Giunta Comunale n. 37 del 21 febbraio 2025 summenzionata dal quale si evince che:
 - a) Il Comune di Bardonecchia, in persona del suo Sindaco e legale rappresentante p.t., dott.ssa Chiara Rossetti, rinuncia ad interporre appello avverso la sentenza "OMISSIS", pronunciata dal Tribunale di Torino, VIII Sezione Civile, in data "OMISSIS", pubblicata in pari data e notificata il 2/2/2025, impegnandosi a corrispondere ai sigg.ri "OMISSIS" la complessiva somma di € 475.000,00 (euro quattrocentosettantacinquemila virgola zero zero) entro il dieci luglio 2025 mediante n. 3 bonifici bancari di € 158.333,33 cadauno nei confronti di "OMISSIS", al netto di della verifica e dell'eventuale intervento sostitutivo che il Comune deve effettuare ai sensi dell'art. 48 bis DPR 602/73 rispetto alle somme iscritte a ruolo a qualunque titolo alla data del 30 giugno 2025 ad istanza della P.A. nei confronti dei medesimi Sigg.ri "OMISSIS",
 - b) I sigg.ri "OMISSIS", in proprio e nella loro qualità di eredi dei sigg.ri "OMISSIS";
 1. accettano sia la rinuncia all'appello, rinunciando a propria volta allo stesso mezzo di gravame, sia il suddetto importo a saldo dei reciproci rapporti di dare/avere con il Comune di Bardonecchia ed a tacitazione definitiva di ogni pretesa creditoria derivante dalle sentenze riportate in premessa e, più in generale, dall'intera vicenda relativa al contratto di locazione dell'area e del fabbricato edificato dai loro danti causa in Località "OMISSIS", dichiarando di non avere altro a pretendere nei confronti del medesimo Comune di Bardonecchia per nessun altro titolo e/o causale
 2. dichiarano e riconoscono che la proprietà dell'area in "OMISSIS" in Bardonecchia e di tutti i manufatti ivi attualmente insistenti "OMISSIS" appartiene sin dall'epoca della loro costruzione al Comune di Bardonecchia, rinunciando definitivamente ed irrevocabilmente al diritto di proprietà superficaria ed a qualsiasi altra pretesa, di natura reale ovvero obbligatoria, su tali immobili ed impegnandosi altresì a collaborare, ove occorresse, per la formalizzazione e la trascrizione nei Registri Immobiliari del titolo di trasferimento al Comune di tale proprietà;

- c) l'accordo transattivo, per espressa volontà delle parti, ha effetto novativo rispetto alle obbligazioni pecuniarie di cui alla sentenza "OMISSIS", pronunciata dal Tribunale di Torino, VIII Sezione Civile, in data "OMISSIS", pubblicata in pari data e notificata il 2/2/2025; in ogni caso, la predetta sentenza, nell'ipotesi di inadempimento del Comune di Bardonecchia del presente accordo, potrà essere messa in esecuzione solo per l'importo di € 475.000,00 (euro quattrocentosettantacinquemila virgola zero zero), al netto delle eventuali somme iscritte a ruolo a qualunque titolo ed accertate come dovute ad Enti della P.A., ai sensi dell'art. 48 bis DPR 602/73 e di ogni altra norma applicabile alla fattispecie alla data del 30 giugno 2025 da parte dei "OMISSIS", essendo da ritenersi definitiva ed irrevocabile la rinuncia, da parte dei medesimi "OMISSIS", al loro maggior credito risultante dalla compensazione dei rispettivi crediti e debiti derivanti dalla predetta sentenza;
- la relazione redatta dall'avvocato Enrico Maggiora dello Studio Legale Novara, quale incaricato all'assistenza legale stragiudiziale per problematiche collegate all'occorso, nella quale emerge la ridotta probabilità di accoglimento dell'eventuale appello ed elevato rischio di soccombenza sulla base delle seguenti considerazioni:
- a) La decisione del Tribunale sulla questione principale sottoposta al suo giudizio, ossia la determinazione dell'indennizzo ex art. 936 c.c. spettante agli eredi "OMISSIS", si fonda sulla valutazione espressa dal CTU, che è stata condivisa dal CTP designato dal Comune, ing. Leonardo Gariglio, che, nella sua veste di difensore tecnico, ha concordato la valorizzazione della somma dovuta per manodopera e materiali in un importo più alto della precedente stima che il Comune stesso aveva affidato all'ing. Paltanin, peraltro senza informarci preventivamente.
- b) Lo stesso CTP ha concordato con il CTU circa l'inutilità del sopralluogo all'interno dell'immobile, allorquando detta attività avrebbe forse potuto abbattere i valori stimati, il tutto peraltro senza interpellarci preventivamente.
- c) Per tali ragioni, appare oltremodo improbabile che la Corte d'Appello di Torino, investita di una richiesta di rinnovazione della CTU da parte del Comune contenuta nell'atto di appello, possa effettivamente disporla, trattandosi di valutazione sostanzialmente condivisa dai consulenti delle parti e non essendovi quindi evidenti ragioni per rinnovare le indagini tecniche.
- d) In altri termini, la determinazione dell'indennizzo effettuata dal Tribunale di Torino nell'ultima sentenza pare difficilmente riducibile in appello, in quanto non sembrano potersi ravvisare specifiche ragioni di doglianza sulla CTU, fermo restando che, disconoscere l'operato del proprio CTP, potrebbe configurare una violazione dei principi di buona fede e lealtà processuale e di ragionevole durata del processo (art. 111 comma 2 c.p.c.), come rilevato dallo stesso Giudice in merito alla richiesta di accesso all'immobile, non effettuato dal CTU su accordo con i rispettivi CTP, con possibili gravi conseguenze sulle spese processuali.
- e) Per quanto riguarda le domande risarcitorie effettuate dal Comune ed accolte solo in minima parte, si rileva che la mancanza di atti di costituzione in mora nei confronti degli "OMISSIS" dopo il fallimento delle trattative di bonario componimento iniziate nel 2009, quindi nel periodo 31/05/2010-31/03/2022, costituisce un dato di fatto incontrovertibile, per cui non è seriamente contestabile l'affermazione del Tribunale secondo cui il termine decennale di prescrizione dell'azione di risarcimento dei danni da occupazione senza titolo non risulta interrotto da parte del Comune.
- f) Parimenti, è un dato oggettivo che l'acquisizione da parte del Comune del terreno demaniale sul quale insisteva in gran parte il fabbricato edificato dai "OMISSIS" si è perfezionata solo alla fine del 2021, all'esito di un articolato iter amministrativo, per cui è logico presumere che il Comune non avrebbe disposto del fabbricato ad alcun titolo prima di tale data: anche sotto tale profilo, quindi, la sentenza da appellare, che ha considerato tale circostanza come impeditiva del diritto al risarcimento del danno da occupazione senza titolo per il periodo dal 31/03/2012 al 31/12/2021, si rivela immune da censure.

- g) A ciò aggiungasi che la Corte d'Appello di Torino potrebbe non sospendere l'efficacia esecutiva della sentenza di primo grado, con il risultato che l'Amministrazione Comunale si troverebbe esposta ad un'esecuzione forzata, nonostante la pendenza della causa d'appello, il che potrebbe condurre al paradosso di dover versare l'intera cifra stabilita dalla sentenza di primo grado senza alcuna garanzia di restituzione da parte degli "OMISSIS" in caso di vittoria in appello.
- h) In definitiva, l'appello avverso la sopra menzionata sentenza appare avere scarse probabilità di accoglimento, risultando molto elevato il rischio di soccombenza, abbinato al rischio per il Comune, a seguito di prevedibile appello incidentale degli "OMISSIS", di dover pagare le spese di entrambi i gradi del giudizio, che sono state invece integralmente compensate in primo grado, nonostante l'abnorme differenza tra la somma oggetto di condanna a carico del Comune, pari a complessivi € 608.610,28, e quella a carico degli "OMISSIS", pari a complessivi € 17.233,80, per un rapporto algebrico di circa 35 a 1.

PRECISATO CHE la stessa relazione dell'avvocato Enrico Maggiora rileva la presenza dei presupposti di convenienza e di opportunità della transazione in oggetto per l'Ente locale poiché:

- ✓ i presupposti ed i limiti che gli Enti locali devono rispettare nelle transazioni in base alla giurisprudenza contabile rientrano certamente nella disponibilità del Comune, vertendo su rapporti giuridici di tipo meramente patrimoniale, del tutto estranei, in particolare, all'esercizio del potere sanzionatorio dell'Amministrazione ed alle relative misure afflittive.
- ✓ la transazione in questione risponde obiettivamente a criteri di razionalità, congruità e prudente apprezzamento dell'azione amministrativa, essendo certamente molto conveniente per il Comune la riduzione della somma oggetto di transazione rispetto a quella liquidata in sentenza, da € 591.376,48 (€ 608.610,28 dovuti dal Comune - € 17.233,8 dovuti al Comune dagli "OMISSIS" in base alla sentenza) ad € 475.000,00. Infatti, una simile riduzione, pari al 20% circa ed ottenuta solo all'esito di una serrata e complessa trattativa con i legali delle controparti, equivale al miglior risultato possibile in appello, dato che la somma concordata in transazione è di poco superiore al calcolo della rivalutazione ad oggi con gli interessi legali del risultato della perizia Paltanin sulla quantificazione dell'indennizzo ex art. 936 c.c. (determinato in £. 21.710.000 al 31/12/1970, pari ad € 11.212,28), già approvata a scopo transattivo dal Comune di Bardonecchia nel 2009 ed avallata dall'Agenzia delle Entrate, sempre con detrazione delle somme spettanti al Comune per effetto della sentenza in questione.
- ✓ Parimenti indiscutibile è l'esistenza di una controversia giuridica in merito alla giustizia e correttezza della sentenza del Tribunale di Torino sopra menzionata, che riguarda le stesse parti che parteciperanno alla transazione da stipularsi.
- ✓ Infine, va sottolineata ancora una volta la grande incertezza dell'eventuale giudizio d'appello, che, in base all'istruttoria esperita in primo grado, sembra palesemente infondato, con un elevato rischio di soccombenza per il Comune, come sopra evidenziato.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

L'organo di Revisione:

- rilevato che la copertura finanziaria delle somme richieste di cui alla sentenza "OMISSIS"1, pronunciata dal Tribunale di Torino, VIII Sezione Civile, in data "OMISSIS", pubblicata in pari data e notificata il 2/2/2025 pari a € 608.610,28, hanno già trovato la relativa copertura mediante fondi propri all'uopo destinati con apposita variazione di bilancio come da delibera Consiglio Comunale n. 8 del 20/02/2025;
- considerato che lo stesso avvocato di parte rileva che l'eventuale appello avverso la sopra menzionata sentenza appare avere scarse probabilità di accoglimento, risultando molto elevato il rischio di

soccombenza, abbinato al rischio per il Comune, a seguito di prevedibile appello incidentale degli eredi "OMISSIS", di dover pagare le spese di entrambi i gradi del giudizio, che sono state invece integralmente compensate in primo grado, nonostante l'abnorme differenza tra la somma oggetto di condanna a carico del Comune, pari a complessivi € 608.610,28, e quella a carico degli eredi "OMISSIS", pari a complessivi € 17.233,80, per un rapporto algebrico di circa 35 a 1.

- Ritenuto di concordare con il parere espresso dall'avvocato Enrico Maggiore in merito alla conformità della prospettata transazione con "OMISSIS" sulla vertenza definita in primo grado dalla sentenza del Tribunale di Torino N. "OMISSIS" rispetto ai criteri di razionalità, congruità e prudente apprezzamento dell'azione amministrativa considerando più conveniente per il Comune la riduzione del 20% circa della somma da corrispondere ai predetti "OMISSIS" a fronte di un rischio molto elevato di soccombenza in appello, con possibile aumento della già elevata somma a costoro attribuita per effetto della possibile condanna alle spese del doppio grado di giudizio.

VISTO il vigente Regolamento di Contabilità;

VISTI i pareri favorevoli, in ordine alla regolarità tecnica e contabile, resi dal Responsabile del Settore Finanziario sulla proposta di Delibera della Giunta Comunale n. 37 del 21 febbraio 2025, ex artt. 49 e 147-bis del D. Lgs. n. 267/2000;

il Revisore dei conti, sulla base degli atti proposti,

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

All'approvazione della proposta di Delibera della Giunta Comunale n. 37 del 21 febbraio 2025 avente ad oggetto "APPROVAZIONE ATTO DI TRANSAZIONE REDATTO A SEGUITO DELLA SENTENZA N.268/2025 "OMISSIS"";

INVITA

l'Ente rettificare, in seguito all'approvazione di quanto sopra, l'importo del debito fuori bilancio di cui alla deliberazione di Consiglio n.°9 del 20/02/2024 ad oggetto: "RICONOSCIMENTO DEBITO FUORI BILANCIO AI SENSI DELL'ART. 194 COMMA 1 LETT. E) D.LGS 267/2000 DERIVANTE DA SENTENZA PRONUNCIATA IN DATA "OMISSIS" NELLA CAUSA CIVILE DI PRIMO GRADO ISCRITTA AL R.G N. "OMISSIS" e a trasmettere, nei termini di legge, la deliberazione consigliare di riconoscimento di debito fuori bilancio e gli atti ad essa allegati alla Procura Regionale della Corte dei Conti della Regione Piemonte, ai sensi dell'art. 23, comma 5 della L. n. 289 del 27 dicembre 2002, dandone evidenza al Revisore dei conti.

Borgosesia, 25 febbraio 2025

IL REVISORE DEI CONTI

CERUTTI Dott. Francesco

Firmato in originale