

Comune di Rivoli (Torino)

SDEMANIALIZZAZIONE E DECLASSIFICAZIONE DAL DEMANIO STRADALE DELL'AREA DISTINTA AL C.T. AL FOGLIO N. 27 PARTICELLA N. 421, DI MQ 27,00 , AI FINI DELLA SUCCESSIVA PERMUTA CON AREA DI PROPRIETÀ PRIVATA DI PARI SUPERFICIE.

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 62 del 27/05/2026

Premesso che:

- in data 14 febbraio 2024, con prot. n. 22798, la Soc. Immobiliare Regio Parco s.r.l. ha presentato richiesta di Permesso di Costruire in Deroga ai sensi della Legge n. 106/2011 per la realizzazione di un nuovo edificio nell'area compresa tra Corso Luigi Einaudi e Corso Primo Levi, destinato ad attività di somministrazione alimenti e bevande, della superficie di mq. 499,00;
- la fase istruttoria del procedimento si è conclusa in data 15/05/2025 con esito positivo, espresso dalla Conferenza dei Servizi tenutasi secondo i dettami della Legge 241/90 e s.m.i.;
- con deliberazione n. 67 del 24/07/2025 il Consiglio Comunale ha:
 - approvato la deroga al PRGC vigente, così come proceduralmente previsto dalla citata Legge n. 106/11 per l'intervento proposto dalla Soc. Immobiliare Regio Parco s.r.l. per la realizzazione dell'edificio sopraindicato. Contestualmente è stato espresso assenso al trasferimento della capacità edificatoria di mq. 499,00 provenienti dalla parziale delocalizzazione della Superficie Lorda di Pavimento derivante dall'intervento sempre in Legge n. 106/2011 già oggetto di Permesso di Costruire n. 11/2023;
 - assentito alla permuta delle seguenti aree di superficie equivalente:
 - Area A: di proprietà della Soc. Immobiliare Regio Parco s.r.l., della superficie di mq. 27,00 identificata al C.T. del Comune di Rivoli al Foglio 27, particella 308 parte;
 - Area B: di proprietà del Comune di Rivoli, della superficie di mq. 27,00 identificata al C.T. del Comune di Rivoli al Foglio 27, particella 421;
- in data 13/11/2025, con deliberazione n. 334, la Giunta Comunale ha approvato lo schema di convenzione urbanistico-edilizia (art. 49, comma 4, della L.R. n. 56/77 e s.m.i.), afferente l'intervento per la realizzazione di un nuovo edificio nell'area compresa tra Corso Luigi Einaudi e Corso Primo Levi, destinato ad attività di somministrazione alimenti e bevande, della superficie di mq. 499,00;
- con atto a rogito del notaio Marco Stra, repertorio n. 9947 del 14/01/2026 (registrato a Cuneo il 19/01/2026 al n. 747 Serie 1T e trascritto presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 19/01/2026 ai nn. reg. generale: 2114 e 2115 e ai nn. reg. particolare: 1631 e 1632) è stata stipulata la suddetta convenzione urbanistico-edilizia tra il Comune e la Soc. Immobiliare Regio Parco s.r.l.;
- l'art. 24 della citata convenzione, ha previsto l'impegno delle parti a procedere alla permuta delle seguenti aree:
 - Area A: di proprietà della citata società immobiliare, avente superficie reale complessiva di mq. 27,00 identificata al C.T. del Comune di Rivoli al Foglio 27, particella 422 (ex 308 parte);
 - Area B: di proprietà comunale, avente superficie reale complessiva di mq. 27,00 mq identificata al C.T. del Comune di Rivoli al Foglio 27, particella 421 (ex strada-parte).

Dato atto che:

- l'area A, censita al C.T. al Foglio 27 particella 422, risulta di proprietà della Immobiliare Regio Parco s.r.l. in forza di atto rogito notaio Marco Stra in data 24 luglio 2023, Repertorio numero 6.179/4.821, registrato a Cuneo il 29 luglio 2023 al numero 15410 Serie 1T e trascritto a Torino il 31 luglio 2023 ai numeri 25891/33929;
- l'area B di proprietà comunale, identificata al C.T. al Foglio 27, particella 421:
 - è posseduta dal Comune di Rivoli uti dominus da oltre vent'anni per finalità di uso pubblico in modo pacifico ed ininterrotto, pur in assenza di un titolo di provenienza trascritto nei registri immobiliari;
 - è stata regolarmente frazionata, con costi a carico della società immobiliare, con atto di aggiornamento censuario dell'Agenzia delle Entrate – Uff. provinciale di Torino-Territorio – prot. 2025/596564 in data 22/12/2025, allo scopo di renderla autonoma ed identificabile e consentirne la permuta;
 - pur derivando catastalmente da sedime stradale, fa parte, di fatto, di una più ampia area a verde costituente pertinenza stradale di risulta, interclusa tra Corso L. Einaudi e Corso Primo Levi, non funzionale all'uso pubblico come porzione di viabilità.

Considerato che:

- la permuta risponde a un preciso interesse pubblico, in quanto consente di razionalizzare l'assetto urbanistico delle aree coinvolte, in coerenza con gli strumenti di pianificazione vigenti nel Comune di Rivoli;
- le due aree che saranno oggetto di permuta:
 - sono confinanti ed appartengono alla medesima area normativa destinata a servizi pubblici ex art. 21 della LR n. 56/77 e s.m.i.;
 - possiedono un'identica superficie reale catastale, come risulta dal tipo di frazionamento approvato;
 - sono di valore equivalente, quantificato in €. 1.761,18 come risulta dalla rivalutazione ISTAT della Perizia Estimativa delle aree a servizi pubblici datata 15/06/2011 (€/mq 65,23 x mq. 27,00);
- la permuta tra le due aree, ciascuna della superficie di mq. 27,00 non pregiudica la sicurezza stradale;
- il terreno recentemente frazionato e identificato con il numero di particella 421 ha perso la funzione di pubblico transito, non essendo più necessario ai fini della viabilità;
- la Soc. Immobiliare Regio Parco s.r.l. ha manifestato la propria volontà di permutare la particella 422 con l'equivalente area di proprietà comunale, al fine di regolarizzare i confini delle rispettive proprietà e quindi rendere omogenee e definite le aree delle rispettive proprietà. A tal fine, con particolare riferimento all'area comunale destinata a servizi pubblici e nello specifico a verde pubblico (Area normativa 9V9 del vigente PRGC) si otterrà il risultato di implementare la medesima con l'aggiunta di una parte non ancora nella disponibilità dell'Ente.

Ritenuto, pertanto, di sdemanializzare l'area di proprietà comunale identificata al Catasto Terreni del Comune di Rivoli al Foglio 27, particella 421, della superficie reale complessiva di mq. 27,00 declassandola dal Demanio Stradale e classificandola nel Patrimonio Disponibile del Comune, in quanto non più rispondente alle finalità di pubblico interesse.

Visti:

- l'Art. 822 e ss. del Codice Civile;
- l'Art. 2 del D. Lgs. n. 285/1992 (Codice della Strada) e gli Artt. 2, 3 e 4 del D.P.R. n. 495/1992 (Regolamento di esecuzione ed attuazione del Codice della Strada) inerenti le procedure di declassificazione delle strade;
- l'Art. 42 del D. Lgs. n. 267/2000 (TUEL) che attribuisce al Consiglio Comunale la competenza in ordine ai trasferimenti immobiliari;

Acquisito il parere favorevole di regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e s.m.i., del Dirigente della Direzione Servizi al Territorio e alla Città;

Acquisito il parere favorevole di regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e s.m.i., della Dirigente della Direzione Finanze e Organizzazione;

Dato atto che è stato acquisito il parere favorevole della I Commissione Intersettoriale, ai sensi dell'art. 39 del Regolamento del Consiglio comunale e delle commissioni consiliari in data 20.05.2026;

L'adozione del presente atto compete al Consiglio comunale ai sensi dell'articolo 42, comma 2, del T.U. 18 agosto 2000, n. 267 e dell'articolo 7 dello Statuto comunale.

Tutto ciò premesso il Consiglio comunale (Presenti n. 21 - Votanti n. 20 - Astenuti n. 1; Voti favorevoli n. 20 - Voti contrari n. 0)

DELIBERA

1. **Di richiamare** la premessa narrativa quale parte integrante e sostanziale del presente dispositivo.
2. **Di dare atto** che la permuta delle due aree aventi la medesima superficie di mq. 27,00 identificate al Catasto Terreni al Foglio 27, rispettivamente particella 421 di proprietà Comunale e 422 di proprietà della Soc. Immobiliare Regio Parco s.r.l., è stata assentita con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 67 del 24/07/2025.
3. **Di sdemanializzare** l'area di proprietà comunale identificata al Catasto Terreni del Comune di Rivoli al Foglio 27, particella 421, declassandola dal Demanio Stradale e classificandola nel Patrimonio Disponibile dell'Ente, in quanto non più rispondente alle finalità di pubblico interesse. Detta area è identificata in giallo nell'estratto di mappa catastale allegato alla presente deliberazione sotto la lettera "A" quale parte integrante e sostanziale.
4. **Di dare atto che**, in considerazione dell'oggettività dei parametri tecnici applicati e della natura dei beni interessati, non si è resa necessaria la redazione di una specifica perizia estimativa. In virtù della specularità e della medesima destinazione a servizi delle due aree confinanti, il loro valore è equivalente ed è quantificato in € 1.761,21 come risulta dalla rivalutazione ISTAT del valore unitario delle aree a servizi risultante dalla Perizia estimativa del 15/06/2011 (pari a €/mq 51,00 rivalutato del 27,90% per il periodo giugno 2011/febbraio 2026, per un valore finale di €/mq 65,23 da moltiplicare per mq. 27,00). Tale operazione garantisce l'invarianza patrimoniale per l'Ente e l'assenza di congruagli in denaro tra le parti.
5. **Di dare atto che** il presente provvedimento avrà efficacia dall'inizio del secondo mese successivo a quello della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione (BUR), ai sensi dell'art. 2, comma 7, del D.Lgs. 285/1992 e degli articoli 2, 3 e 4 del D.P.R. n. 495/1992 circa le procedure di declassificazione.
6. **Di demandare** al Dirigente della Direzione Servizi al Territorio e alla Città gli adempimenti necessari per la sottoscrizione dell'atto notarile di permuta, autorizzandolo a prestare le

garanzie di legge circa la piena proprietà e libertà dei beni.

7. **Di dare mandato** allo stesso Dirigente di apportare, ove occorra, al momento della sottoscrizione tutte quelle modifiche ritenute necessarie e/o opportune, d'intesa con il notaio rogante, nella specifica funzione di adeguamento alle norme di legge, nonché le modifiche di carattere tecnico-formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione dell'atto.
8. **Di dare atto che** le spese notarili, imposte, tasse e oneri connessi alla stipula dell'atto di permuta saranno integralmente a carico della Soc. Immobiliare Regio Parco s.r.l..

Il Consiglio comunale dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n.267/2000 e s.m.i.