



CITTÀ DI ALBA

(PROVINCIA DI CUNEO)

VERBALE DI DELIBERAZIONE della GIUNTA COMUNALE

N. 90
del 05/03/2026

OGGETTO: *Approvazione accordo di transazione stragiudiziale tra il Comune di Alba e la sig.ra Angela Ferrero. - Accoglimento domanda di riscatto dal vincolo di locazione permanente.*

L'anno duemilaventisei addì cinque del mese di marzo alle ore 14.30 nella solita sala delle riunioni ed in presenza degli Assessori indicati.

Previo esaurimento delle formalità prescritte dall'art. 43 dello Statuto comunale vennero per oggi convocati i componenti di questa Giunta comunale nelle persone dei Signori

N.	Cognome e nome		Presente	Assente
1.	GATTO Alberto	Sindaco	X	
2.	PASINI Caterina	Vice Sindaco	X	
3.	CAVALLO Roberto	Assessore	X	
4.	CROCE Donatella	Assessore	X	
5.	FENOCCHIO Edoardo	Assessore		X
6.	GARASSINO Luigi	Assessore	X (videoconferenza)	
7.	TIBALDI Davide	Assessore	X	
8.	VIGNOLO Lucia	Assessore	X	

Con l'intervento e l'opera del Signor NARDI Massimo, Segretario Generale.

La presente riunione si svolge nel rispetto delle modalità previste dal regolamento per lo svolgimento dell'attività collegiale della Giunta comunale in forma mista.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Signor GATTO Alberto, nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

OGGETTO: Approvazione accordo di transazione stragiudiziale tra il Comune di Alba e la sig.ra Angela Ferrero. - Accoglimento domanda di riscatto dal vincolo di locazione permanente.

Il Sindaco, Assessore agli Affari Legali, riferisce:

In data 12 febbraio 2026 l'Avv. Jacopo Gendre ha inviato a mezzo pec al Comune di Alba, in nome e per conto della sig.ra Angela Ferrero, istanza di rimozione del vincolo di locazione permanente dall'immobile di proprietà della sua assistita sito in Alba, via Masera n. 9 censito al catasto fabbricati al fg. 36 n. 924 sub. 31 e 11.

Detto vincolo era stato apposto con la Convenzione urbanistica del 23 aprile 2003 Rep. 44638 sottoscritta dal Comune di Alba e dalla dante causa dell'odierna istante, l'impresa costruttrice Mario Barberis Spa con previsione di durata "fino al perimento dell'edificio".

L'Avv. Gendre, nella sua missiva, contesta la validità di siffatta clausola, trattandosi di termine incerto che ne comporterebbe in capo all'odierna proprietaria un onere sproporzionatamente gravoso e perpetuo, richiamando all'uopo a supporto della sua tesi rilevanti pronunce giurisprudenziali.

Secondo controparte prevarrebbe nel caso di specie il principio generale secondo cui in ogni rapporto contrattuale a tempo indeterminato il recesso unilaterale ex art. 1373 c.c. costituisce una ordinaria causa estintiva, considerato che la perpetuità di un vincolo obbligatorio contrasta anche con il principio di buona fede nell'esecuzione contrattuale ai sensi dell'art. 1375 c.c.

Pertanto, per l'effetto di quanto sopra, l'Avv. Gendre riterrebbe non più obbligante il vincolo a locazione permanente sull'immobile di proprietà della sig.ra Angela Ferrero con la conseguenza che detto vincolo debba considerarsi tamquam non esset e chiedendo al Comune di prendere atto con apposita deliberazione dell'intervenuta decadenza del vincolo a locazione permanente.

Dopo attenta disamina della documentazione agli atti e studio della questione in collaborazione con la Ripartizione Urbanistica e Territorio, l'Ufficio legale interno ha riscontrato con pec del 28.02.2026 la richiesta della sig.ra Ferrero, contestando l'interpretazione proposta e sostenendo la piena validità della clausola di vincolo a locazione permanente.

Ciò detto, non potendo risalire alle ragioni originarie di previsione di siffatta clausola, dall'approfondimento svolto è emersa la dubbia interpretabilità della durata del vincolo in esame, soprattutto se raffrontato alle tempistiche di validità delle convenzioni urbanistiche, bilanciando gli interessi pubblicistici con quelli privati.

Hanno fatto successivamente seguito tra i legali trattative con reciproche proposte, al fine di definire stragiudizialmente la vertenza.

Da ultimo, con pec del 03.05.2026, l'Avv. Gendre ha proposto al Comune di Alba il versamento della somma di euro 15.000,00 con formale istanza di riscatto dal vincolo di locazione permanente.

L'Ufficio legale, ribadita l'oggettiva incertezza interpretativa della clausola oggetto di contestazione, al fine di valutare l'effettiva congruità e convenienza della proposta economica di controparte, ha effettuato un raffronto con i parametri di cui all'art. 31 co. 48 L. n. 448/1998 e al decreto ministeriale del 28.09.2020 n. 151, nonché le procedure di cui alla legge 865/71. Alla luce di quanto emerso, nonché dell'effettivo valore dell'immobile in esame e del tempo decorso dalla sottoscrizione della Convenzione urbanistica, l'Ufficio ritiene conveniente la proposta economica della sig.ra Angela Ferrero.

Sulla base di tali premesse, questo ufficio, ritiene che la proposta di definizione proveniente *ex adverso* possa consentire all'Ente per un verso di non sostenere il rischio di una causa incerta e per l'altro di introitare immediatamente somme altrimenti di incerto incasso. Pertanto, si ritiene che si possa congruamente definire la vertenza stragiudizialmente alle seguenti condizioni:

- pagamento immediato e comunque entro e non oltre il 20.03.2026, ad opera di controparte, dell'importo di euro 15.000,00;
- per l'effetto dell'intervenuto pagamento, accertare la rimozione del vincolo di locazione permanente sull'immobile di proprietà della sig.ra Angela Ferrero sito in Alba, via Masera n. 9 censito al catasto fabbricati al fg. 36 n. 924 sub. 31 e 11.

In relazione a quanto precede, la competente Ripartizione Servizi Generali e di Staff – Ufficio Affari Legali – propone l'adozione del provvedimento in oggetto da parte della Giunta comunale.

Al riguardo è stato acquisito il prescritto parere in ordine alla regolarità tecnica, rilasciato dal Dirigente della Ripartizione Servizi Generali e di Staff, ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. n.267/2000.

Quanto sopra premesso,

LA GIUNTA

Udito il relatore e convenendo con le argomentazioni addotte in ordine al provvedimento proposto, la cui assunzione è riservata alla competenza della Giunta comunale;

Vista ed esaminata la proposta di deliberazione in oggetto;

Visto il parere espresso ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. n.267/2000 e dato atto che dallo stesso non emerge alcun rilievo;

Visto l'art.48 del D.Lgs. n.267/2000;

Con voti favorevoli ed unanimi, resi a norma di legge,

D E L I B E R A

- di definire il contenzioso di cui in premessa alle condizioni sopra descritte, accettando la proposta di pagamento di euro 15.000,00 e per l'effetto accertare l'intervenuta rimozione del vincolo di locazione permanente;
- di demandare l'esecuzione del presente provvedimento per quanto attiene le ulteriori fasi del procedimento della relativa spesa (art.182 D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.) ai responsabili dei servizi interessati.

Con separata ed unanime votazione, resa nei modi di legge, la presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, 4° comma, del D.Lgs. n.267/2000.

* * * * *

Verbale fatto e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
f.to Gatto

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to Nardi

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che la presente deliberazione è in corso di pubblicazione all'albo pretorio informatico del Comune per quindici giorni consecutivi,

dal **11.03.2026** al **25.03.2026** compreso,

ai sensi dell'art.124, 1° comma, del D.Lgs. n.267/2000.

Alba, **10.03.2026**

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to Nardi

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva per decorrenza del termine di cui all'art.134, 3° comma, del D.Lgs. n.267/2000 il giorno

Alba, _____

IL SEGRETARIO GENERALE

CERTIFICATO DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata all'albo pretorio informatico del Comune per quindici giorni consecutivi,

dal _____ al _____ compreso,

senza opposizioni, ai sensi dell'art.124, 1° comma, del D.Lgs. n.267/2000.

Alba, _____

IL SEGRETARIO GENERALE