

Area Patrimonio

Servizio Contratti Attivi di Mercato, Acquisizioni e Dismissioni

Immobiliari

GP

0/B

## CITTÀ DI TORINO

### DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

20 marzo 2018

Convocata la Giunta presieduta dal Vicesindaco Guido MONTANARI, sono presenti gli Assessori:

Roberto FINARDI  
Marco GIUSTA  
Maria LAPIETRA  
Federica PATTI

Paola PISANO  
Sergio ROLANDO  
Sonia SCHELLINO  
Alberto UNIA

Assenti, per giustificati motivi, oltre alla Sindaca Chiara APPENDINO, l'Assessora Francesca Paola LEON e l'Assessore Alberto SACCO.

Con l'assistenza del Segretario Generale Mauro PENASSO.

OGGETTO: IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE SITI NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI LOANO. UTILIZZO E VALORIZZAZIONE DEI MEDESIMI. STIPULAZIONE PROTOCOLLO D'INTESA TRA LA CITTÀ ED IL COMUNE DI LOANO. APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Rolando e dell'Assessora Patti.

La Città di Torino è proprietaria, nel territorio del Comune di Loano, di alcuni terreni e fabbricati, in gran parte inutilizzati o sotto-utilizzati, tra i quali è dato annoverare:

1) il compendio immobiliare sito in via Aurelia n. 446, costituito da palazzina indipendente elevata a 3 piani fuori terra, oltre sottotetto e seminterrato, della superficie catastale di m<sup>2</sup> 2.312 circa (quale raffigurata nelle planimetrie costituenti allegato n. 1 allo schema di Protocollo d'Intesa di cui *infra*), con annesse pertinenze (tra cui un basso fabbricato indipendente adibito a "palazzina di custodia") il tutto identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Loano al foglio 16, particelle 513 e 609 graffate. Tale complesso immobiliare, attualmente non utilizzato, ha ospitato sino al 2016 il Laboratorio Didattico sull'Ambiente Mediterraneo – Città di Torino e la Colonia estiva della Città di Torino ed insiste su area identificata al Catasto Terreni del Comune di Loano al foglio 16, mappali 613 e 609, della superficie approssimativa di m<sup>2</sup> 3.980 (quale rappresentata con perimetro rosso nell'estratto di mappa costituente allegato n. 2 al predetto Protocollo d'Intesa);

2) il basso fabbricato sito in via Aurelia 305, elevato ad un piano fuori terra, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Loano al foglio 18, particelle 245, 379, 380 e 450 – parte, graffate (meglio rappresentato nella planimetria catastale costituente allegato n. 5 al Protocollo d'Intesa); il manufatto, attualmente inutilizzato, versa in mediocri condizioni di manutenzione ed ha ospitato in passato la lavanderia della ex Colonia Marina Municipale Vittorio ed Elena di Savoia. Esso insiste su area individuata al Catasto Terreni del Comune di Loano al foglio 18, mappale 379, della superficie di m<sup>2</sup> 190 circa (rappresentato con campitura azzurra nell'estratto di mappa costituente allegato 4 al Protocollo d'Intesa di cui si è detto);

3) il basso fabbricato sito in via Aurelia 297, elevato a 2 piani fuori terra, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Loano al foglio 18, particelle 245, 379, 380 e 450 – parte, graffate ed al foglio 18, mappale 380 sub. 2 (meglio rappresentato nelle planimetrie catastali costituenti allegato n. 6 al Protocollo d'Intesa); il manufatto, attualmente inagibile, versa in pessime condizioni di manutenzione ed ha ospitato in passato la falegnameria della ex Colonia Marina Municipale Vittorio ed Elena di Savoia. Esso insiste su area individuata al Catasto Terreni del Comune di Loano al foglio 18, mappale 380, della superficie di m<sup>2</sup> 199 circa (rappresentata con campitura arancione nell'estratto di mappa costituente allegato 4 al Protocollo d'Intesa). Tale fabbricato risulta attorniato da un'ampia area verde, individuata al Catasto Terreni del Comune di Loano al foglio 18, mappale 1339, della superficie di m<sup>2</sup> 2.136 circa (rappresentata con perimetro rosa nell'estratto di mappa di cui si è detto – allegato n. 4), versante anch'essa in stato di completo abbandono;

4) area di m<sup>2</sup> 840 circa, costituente porzione del sedime stradale della via delle Olivette, identificata al Catasto Terreni del Comune di Loano al foglio 18, particella 244 parte (rappresentata con perimetro giallo nell'estratto di mappa più volte menzionato – allegato n. 4);

Il compendio immobiliare di cui al precedente punto 1), come anticipato, è stato utilizzato sino ad epoca recente direttamente dalla Città di Torino quale sede dei soggiorni didattici per gli

alunni delle scuole primarie del Piemonte. Durante il triennio 2013/2014, 2014/2015 e 2015/2016, nel periodo ricompreso tra il 1° ottobre ed il 31 maggio, il medesimo ha accolto oltre 3.300 bambini, ospitati su turni settimanali. La settimana di studio proposta dal laboratorio ha permesso ai bambini e alle bambine delle scuole primarie di Torino e del Piemonte di conoscere e sperimentare, stando a diretto contatto con la realtà, l'ambiente marino e il territorio circostante.

Detto compendio necessita, peraltro, di significativi interventi di adeguamento al fine del rinnovo del certificato di prevenzione incendi (C.P.I.), la cui acquisizione risulta indispensabile per la prosecuzione dell'utilizzo del fabbricato, oneri che la Città di Torino non è attualmente in grado sostenere e che hanno reso impossibile il proseguimento delle attività a partire dall'anno scolastico 2016/2017, prosecuzione a cui, viceversa, l'Amministrazione è fortemente interessata.

La Città è, inoltre, interessata a dismettere, previa valorizzazione, il compendio immobiliare di cui al precedente punto 3), la cui manutenzione rappresenta un onere economico insostenibile, atteso l'attuale stato delle finanze pubbliche e l'insistenza dei beni al di fuori del territorio comunale torinese, valorizzazione da perseguirsi attraverso l'approvazione di una variazione degli strumenti urbanistici da parte del Comune di Loano che attribuisca a parte dell'area in questione una destinazione di carattere residenziale, nei termini meglio riportati nell'unito Protocollo d'Intesa.

Il Comune di Loano è, viceversa, da tempo interessato:

a) a dare attuazione ad un progetto europeo di sviluppo di comunità a favore dei giovani in collaborazione con altre realtà associative nel cui piano operativo è previsto, fra gli obiettivi strategici, di addivenire all'apertura in Loano di un Ostello della gioventù, al fine di agevolare l'arrivo di flussi di turismo giovanile in città, finalità per la quale il Comune di Loano ha ravvisato nel complesso immobiliare di cui al precedente punto 1) il sito maggiormente idoneo, quanto ad ubicazione e conformazione;

b) a ricollocare in apposita sede unificata le proprie associazioni del centro culturale polivalente, sodalizi che potrebbero, a propria volta, trovare collocazione in alcune porzioni del compendio immobiliare di cui si è detto;

c) a dotare la zona ad ovest dell'abitato di Loano di un parco ad uso pubblico, finalità in relazione alla quale la porzione dell'area di cui al precedente punto 3) che non verrà interessata dal mutamento dalla variazione degli strumenti urbanistici a residenza si presta naturalmente, tenuto conto dell'estensione e dell'ubicazione della stessa e del fatto che su tale terreno è insistita, sino ad epoca recente, una pregevole pineta;

d) ad acquisire la proprietà formale della porzione di sedime stradale della via delle Olivette di cui si è detto.

Alla luce di quanto sopra sono, pertanto, state avviate trattative tra le rispettive Amministrazioni, scaturite nella predisposizione di un Protocollo d'Intesa (allegato "A"), a propria volta finalizzato a consentire, a fronte della concessione del compendio immobiliare di cui al precedente punto 1) al Comune di Loano [per le finalità di cui alle lettere a) e b), ad eccezione delle palazzina di custodia], la prosecuzione presso il medesimo dei soggiorni didattici per gli alunni delle scuole primarie torinesi e piemontesi, ancorché per periodi più limitati

dell'anno scolastico ed in spazi più circoscritti.

Per tutta la durata della concessione il Comune di Loano si impegnerà ad assicurare l'uso della palazzina e la sua gestione quale Ostello (anche mediante sub-concessione a terzi), nonché la presenza di personale qualificato, che dovrà essere presente altresì durante il periodo di utilizzo della Città di Torino. Il predetto Ente territoriale dovrà altresì impegnarsi a mantenere nella disponibilità della Città di Torino, durante i periodi di relativo utilizzo, un numero di posti letto non inferiore a 74. Ciò consentirà di mantenere pressoché invariato il numero ipotetico degli alunni che potranno usufruire, durante l'anno scolastico, delle opportunità formative offerte dai soggiorni didattici.

A far tempo dalla data di consegna della palazzina gli oneri di custodia/portineria, vigilanza, pulizia, utenze, manutenzione ordinaria e straordinaria dell'intero compendio, dei beni mobili concessi e, in generale, ogni altra spesa (ad eccezione di quanto *infra* riportato a proposito del servizio di ristorazione) graveranno sul Comune di Loano (anche durante il periodo di utilizzo della Città di Torino). Durante i periodi di utilizzo delle porzioni di cui si è detto da parte della Città di Torino, il Comune di Loano, anche mediante soggetto terzo (es. gestore della struttura) dovrà impegnarsi a fornire un servizio di ristorazione (colazione, pranzo e cena) per gli utenti ospitati nelle porzioni della struttura in uso alla Città di Torino. Il servizio potrà essere svolto sia attraverso la c.d. "mensa fresca", mediante utilizzo delle cucine del compendio, sia attraverso la fornitura di pasti ricompresi nel menù rientrante nell'ambito delle convenzioni già sottoscritte dal Comune di Loano. Resta inteso che il relativo costo sarà a carico della Città di Torino.

Il Protocollo d'Intesa prevede, inoltre, che il Comune di Loano si impegni, entro 3 mesi dalla sottoscrizione del medesimo, a fornire alla Città di Torino tutte le indicazioni occorrenti affinché la stessa possa pervenire all'individuazione, nell'ambito dell'area rappresentata con perimetro rosa nell'estratto di mappa costituente allegato n. 4 al Protocollo d'Intesa, delle porzioni da destinare a residenza e di quelle da destinare a parco pubblico, individuazione strumentale alla predisposizione della proposta di Accordo di Programma finalizzato alla variazione degli strumenti urbanistici di cui si è detto.

Intervenuta l'approvazione di detta variazione, la Città di Torino provvederà all'alienazione – mediante procedura d'evidenza pubblica - delle aree rappresentate con perimetro rosa e perimetro giallo nell'anzidetto estratto di mappa, ponendo a carico del soggetto attuatore la successiva dismissione gratuita (ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001 e s.m.i.), in favore del Comune di Loano, delle aree da adibirsi a parco pubblico e di quelle già adibite a viabilità.

Nell'ipotesi in cui la Città di Torino ottenesse la valorizzazione dei propri beni a seguito dell'approvazione degli Accordi di Programma di cui si è detto, senza che il Comune di Loano acquisisca la concessione d'uso della palazzina costituente la ex Colonia, l'Amministrazione corrisponderà al Comune di Loano un contributo di valorizzazione pari al 10% del prezzo di alienazione, come meglio descritto all'art. 6, ultimo capoverso dell'unito Protocollo d'Intesa.

Per le finalità di cui sopra, si rende pertanto opportuno approvare l'allegato schema di Protocollo d'Intesa – allegato "A", autorizzando la Sindaca alla relativa sottoscrizione.

Si evidenzia che tutti gli immobili di cui si è detto, stante l'epoca di costruzione, devono ritenersi soggetti al disposto normativo di cui al D.Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio). La valorizzazione dei cespiti di proprietà della Città di cui al precedente punto 3) rimarrà, pertanto, condizionata dall'eventuale apposizione del vincolo d'interesse culturale ad opera della competente Soprintendenza, come meglio descritto nel Protocollo d'Intesa più volte citato (allegato "A"). La stipulazione del contratto di concessione e la consegna dei beni che ne costituiscono oggetto in favore del Comune di Loano, analogamente, rimarranno subordinate all'acquisizione dell'autorizzazione ad opera della Soprintendenza per le Belle Arti ed il Paesaggio della Regione Liguria (art. 57 bis del D-Lgs 42/2004), nell'ipotesi in cui la stessa dovesse dichiarare il compendio d'interesse culturale ai sensi degli artt. 10-12 del D.Lgs 42/2004.

Si evidenzia, altresì, che gli impegni reciproci delle Parti, quali riportati nel Protocollo d'Intesa dovranno garantire il sostanziale equilibrio dei reciproci vantaggi quantificati in senso economico, come meglio riportato all'art. 5 del Protocollo stesso.

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;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

#### DELIBERA

per le motivazioni e secondo le modalità espresse in narrativa, che qui integralmente si richiamano:

- 1) di approvare l'unito Protocollo d'Intesa da sottoscrivere tra le Città di Torino e Loano, allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (allegato "A", **all. 1**), per l'utilizzo e la valorizzazione dei beni di proprietà comunale siti nell'ambito del territorio del Comune di Loano;
- 2) di dare mandato alla Sindaca di sottoscrivere per conto della Città il suddetto Protocollo d'Intesa;
- 3) 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 dichiarazione allegata (allegato B, **all. 2**);

- 4) di dichiarare, attesa l'urgenza, 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 al Bilancio, ai Tributi,  
al Personale, al Patrimonio  
Sergio Rolando

L'Assessora  
all'Istruzione e all'Edilizia Scolastica  
Federica Patti

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 Educativa  
Enrico Bayma

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

p. Il Direttore Finanziario  
La Dirigente Delegata  
Alessandra Gaidano

Verbale n. 15 firmato in originale:

IL VICESINDACO  
Guido Montanari

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 26 marzo 2018 al 9 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 5 aprile 2018.