

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

(proposta dalla G.C. 13 febbraio 2018)

OGGETTO: ALIENAZIONE IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE AD ASTA PUBBLICA. APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Rolando.

In esecuzione del Piano Straordinario di Alienazione quadriennio 2018-2021 approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 30 ottobre 2017 (mecc. 2017 03968/131), nonché del Piano Dismissioni 2017-2019 approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 18 dicembre 2017 (mecc. 2017 03947/024) (di ratifica della deliberazione assunta in via d'urgenza dalla Giunta Comunale in data 30 novembre 2017), i competenti Uffici hanno provveduto ad effettuare la due-diligence tecnico-amministrativa sugli immobili indicati nell'unito elenco (allegato 1), al fine di procedere all'indizione di asta per la relativa alienazione entro il primo trimestre di quest'anno. Per mero errore materiale, nel Piano Dismissioni allegato alla deliberazione consiliare da ultimo citata non sono stati inseriti gli immobili ubicati in Torino, via Valeggio n. 23 (ex locale portineria) e Lungo Dora Napoli n. 18b (box), infra indicati, peraltro già menzionati nei precedenti Piani.

L'anno 2017 si è chiuso con oltre 11 miliardi di investimenti nel real estate italiano, con un incremento del 21% rispetto al 2016 (fonte: portale "Patrimonio Pubblico Italia.it").

"L'allettante valore degli immobili ultimamente posti sul mercato, unito ai tassi d'interesse dei mutui, decisamente vantaggiosi, rendono Torino la città con il più alto tasso di crescita di compravendite tra gli otto maggiori centri urbani italiani" segnala l'Osservatorio immobiliare della Fiaip. Il numero di compravendite sta crescendo sia a Torino che in provincia. Se in alcune zone cittadine è indubbio un calo dei valori di vendita (le agenzie immobiliari segnalano prezzi in calo tra il 9 e il 14 per cento nella periferia nord, come pure nell'area del Lingotto, in Borgo Vittoria, Parella, Santa Rita e persino piazza Statuto), esistono tuttavia zone della città che sono stabili: è il caso della Crocetta (- 1%), del Centro (+ 1% in piazza San Carlo, + 0,7% in piazza Vittorio), di San Donato (+ 0,9%).

Con il presente provvedimento si intende dunque approvare l'alienazione ad asta pubblica degli immobili di proprietà comunale di cui all'allegato elenco (allegato 1), alcuni dei quali ubicati proprio nelle zone cittadine le cui quotazioni "tengono": per alcuni di essi, nonostante la

diserzione dei precedenti incanti disertati, da un lato si confida nella ripresa del mercato segnalata dagli operatori immobiliari, dall'altro si rende indispensabile riproporre l'alienazione in quanto non possono essere proficuamente utilizzati per fini logistici e, conseguentemente, anche allo scopo di evitarne il progressivo degrado. Per tali beni, è stata operata l'applicazione del disposto dell'articolo 6, comma 4 della Legge 24 dicembre 1908, n. 783, ai sensi del quale, riuscito infruttuoso anche il secondo esperimento d'asta, l'Amministrazione può ordinare ulteriori esperimenti con successive riduzioni, che non potranno eccedere, ciascuna, il decimo del valore di stima. Trattasi dei Lotti nn. 1, 5, 10, 11, 12 e 15.

Per altri immobili si rende necessaria l'approvazione consiliare in quanto, sebbene inseriti nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni del Patrimonio Immobiliare Comunale di cui all'articolo 58 comma 1 del D.L. 112/2008 convertito con modificazioni nella Legge n. 133/2008 (approvato dapprima unitamente al DUP 2016-2018 e poi con deliberazione della Giunta Comunale assunta in via d'urgenza il 30 novembre 2017 (mecc. 2017 03947/024) ratificata dal Consiglio Comunale il 18 dicembre 2017), quest'ultimo non recava indicazione del loro valore a base d'asta, periziato dal competente Ufficio Valutazioni in data successiva.

Sono inseriti nell'elenco anche due unità commerciali site in corso Francia n. 303 angolo via Fidia per le quali è pervenuta manifestazione di interesse all'acquisto e per i quali vige il diritto di prelazione dei relativi conduttori (diritto che competerà esclusivamente ai conduttori dei lotti per i quali sia intervenuta aggiudicazione in favore di un terzo, che non risultino morosi), nonché due locali ad uso negozio recentemente liberati dagli inquilini (via Bonsignore n. 3 e via Massena n. 11) che si ritengono appetibili per la loro ubicazione in zone ad elevata densità abitativa e commerciale.

Si ripropone la vendita dell'edificio ex Paracchi di via Pessinetto n. 36 per i frequenti interventi manutentivi richiesti e per il degrado del tessuto urbano limitrofo che tale mancato intervento comunale genera. Lo stesso dicasi per il compendio di via Pinelli n. 9.

L'obiettivo che si intende perseguire mediante l'alienazione dei cespiti sopra indicati è precipuamente quello del mantenimento dei livelli qualitativo e quantitativo dei servizi offerti ai cittadini. Si ricorda, infatti, che l'articolo 199 comma 1 lettera c) del TUEL consente l'attivazione di spese di investimento mediante utilizzo di entrate derivanti "dall'alienazione di beni e diritti patrimoniali".

Nessuno dei Lotti proposti necessita di variante urbanistica per una specifica valorizzazione, essendo tutti appartenenti al patrimonio disponibile ed adeguatamente valorizzabili con la destinazione attuale.

Per quanto attiene alla verifica di interesse culturale ex D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., si procederà all'avvio del procedimento di verifica di interesse culturale presso il Mibact qualora si renda necessario, mentre, con riguardo all'alienazione delle unità immobiliari pervenute in proprietà alla Città per effetto dello scioglimento di ex IPAB o ex EE.CC.AA. e conseguentemente gravate dal vincolo di destinazione dell'uso e delle relative rendite a servizi di assistenza sociale (Lotti 2, 3, 9, 10, 11, 12), il relativo corrispettivo verrà introitato sull'apposito

capitolo a ciò dedicato: "Alienazioni immobili Ipab estinte". A tal proposito si ricorda che, con l'approvazione della Legge n. 98 del 9 agosto 2013, di conversione del Decreto Legge n. 69 del 21 giugno 2013 (cosiddetto "decreto del fare", Decreto Legge n. 69/2013), è stato introdotto, all'articolo 56 bis, il comma 11 che, come modificato dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 189 del 24 luglio 2015, ha imposto l'obbligo per gli Enti Locali di devolvere il 10% delle risorse nette derivanti dalle dismissioni del proprio patrimonio originario immobiliare alla riduzione del debito dell'Ente stesso.

L'asta autorizzata dal presente provvedimento - anche con riferimento ai Lotti 9 e 12 non menzionati nell'ultimo Piano Dismissioni che verrà all'uopo integrato - sarà esperita, come di consueto, con il sistema delle offerte segrete ai sensi del Regolamento per l'esecuzione della Legge n. 783 del 24 dicembre 1908, approvato con Regio Decreto n. 454 del 17 giugno 1909, con aggiudicazione a favore del concorrente la cui offerta sia la maggiore e raggiunga almeno il prezzo posto a base di gara.

L'aggiudicazione sarà pronunciata anche in presenza di un solo offerente; in ogni caso l'Amministrazione Comunale si riserva di non aggiudicare a suo insindacabile giudizio; gli atti di trasferimento della proprietà devono intendersi fuori campo I.V.A. e dovranno essere stipulati entro il 31 maggio 2018.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, nel quale, fra l'altro, all'art. 42 sono indicati gli atti rientranti nella competenza dei Consigli Comunali;

Vista la circolare dell'Assessorato al Bilancio, Tributi, Personale e Patrimonio del 30 ottobre 2012 prot. 13884;

Vista la circolare dell'Assessorato al Bilancio, Tributi, Personale e Patrimonio del 19 dicembre 2012 prot. 16298;

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;

PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

per le motivazioni indicate in narrativa che qui si richiamano per fare parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e delle decisioni assunte:

- 1) di approvare l'alienazione, secondo le modalità indicate in narrativa, degli immobili di proprietà comunale inseriti nell'allegato Elenco (all. 1 - n.), alle condizioni tutte

- previste dal presente provvedimento, fra le quali - ai sensi di legge - va evidenziata la riduzione del 10 % del prezzo a base d'asta di alcuni di essi;
- 2) di dare mandato agli uffici comunali competenti di predisporre lo schema del bando di gara e gli atti amministrativi conseguenti, nonché l'integrazione del Piano Dismissioni da allegarsi al Bilancio 2018 con riguardo all'inserimento dei Lotti 9 e 12;
 - 3) di approvare che gli immobili vengano venduti a corpo, non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con le relative accessioni e pertinenze, diritti ed obblighi, servitù attive e passive anche se non dichiarate (da indicarsi nel bando ove note ovvero da costituirsi appositamente), pesi, oneri e vincoli, con l'onere a carico dei singoli aggiudicatari di procedere eventualmente allo sgombero - a propria cura e spese - di macerie, masserizie, rifiuti o comunque materiali e strutture presenti presso gli stessi. La Città inoltre non si farà carico di procedere ad alcuna opera occorrente per il recupero degli immobili, né ad alcun intervento di messa a norma e/o in sicurezza degli stessi. Sarà obbligo dell'aggiudicatario provvedere, a proprie cura e spese, agli eventuali interventi di bonifica necessari;
 - 4) di demandare a successiva determinazione dirigenziale l'adozione dei conseguenti provvedimenti contabili, tenuto conto che l'operazione immobiliare oggetto del presente provvedimento deve intendersi fuori campo I.V.A.;
 - 5) di attestare che il presente provvedimento non rientra nelle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico, come risulta dal documento allegato (all. 2 - n.);
 - 6) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

L'ASSESSORE
AL BILANCIO, AI TRIBUTI,
AL PERSONALE E AL PATRIMONIO
E AL DECENTRAMENTO
Sergio ROLANDO

IL DIRETTORE
DIVISIONE PATRIMONIO,
PARTECIPATE E APPALTI
Antonino CALVANO

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRIGENTE AREA PATRIMONIO
Giuseppe NOTA

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

per IL DIRETTORE FINANZIARIO
La Dirigente Delegata
F.to Gaidano
