Direzione Patrimonio, Partecipate e Appalti	2017 03371/131

Area Patrimonio
Servizio Contratti Attivi di Mercato, Acquisizioni
e Dismissioni Immobiliari
GG
0

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

29 agosto 2017

Convocata la Giunta presieduta dalla Sindaca Chiara APPENDINO sono presenti, oltre al Vicesindaco Guido MONTANARI, gli Assessori:

Roberto FINARDI
Marco GIUSTA
Francesca Paola LEON
Federica PATTI
Paola PISANO
Sergio ROLANDO
Alberto SACCO
Sonia SCHELLINO
Alberto UNIA

Assente per giustificati motivi l'Assessora Maria LAPIETRA.

Con l'assistenza del Segretario Generale Mauro PENASSO.

OGGETTO: COMPENDIO IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO TRA LA VIA BAZZI, IL CORSO XI FEBBRAIO E LA VIA FIOCHETTO - ALIENAZIONE MEDIANTE ASTA PUBBLICA. APPROVAZIONE NUOVO ESPERIMENTO.

Proposta dell'Assessore Rolando.

Con deliberazione del Consiglio Comunale del 3 ottobre 2011 (mecc. 2011 00636/104) veniva approvata l'alienazione del compendio immobiliare di proprietà comunale ubicato all'intersezione tra il corso XI Febbraio e le vie Bazzi e Fiochetto, composto da area di m^2 2.060 individuata al Catasto Terreni della Città di Torino al Foglio 1216, mappali 112, 113,114 e 142, con soprastanti fabbricati censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 1216, particella 112 e 114 (meglio rappresentato con perimetro rosso nell'unito estratto di mappa – allegato 1).

Il compendio, realizzato nel 1951, è costituito da due fabbricati elevati a 5 piani fuori terra, separati tra loro da un'ampia corte interna. Il primo di tali immobili è situato al civico 10 del corso XI Febbraio ed aggetta, in parte, anche verso le vie Bazzi e Fiochetto, mentre il secondo è edificato ortogonalmente rispetto alla predetta via Fiochetto, con accesso dal civico 13. I medesimi ospitano complessivamente oltre un centinaio di unità immobiliari, in massima parte monolocali e bilocali.

All'epoca dell'approvazione della summenzionata deliberazione gli stabili, destinati ad E.R.P. (in amministrazione A.T.C.), si presentavano in stato di notevole degrado ed affetti da notevoli criticità. Gli accertamenti commissionati dall'Amministrazione sulla palazzina avente accesso dal civico 13 della via Fiochetto verso la metà degli anni 2000 avevano, infatti, fatto emergere numerose problematiche, inconvenienti tanto di carattere ambientale (dovuti alla presenza di amianto nel sottotetto), quanto strutturale. Per quanto concerne tale ultimo aspetto, in particolare, le indagini condotte sul fabbricato (consistite in accertamenti di carattere invasivo e non invasivo) avevano evidenziato valori di resistenza dell'acciaio e del calcestruzzo non sufficienti a garantire condizioni di sicurezza, circostanza in relazione alla quale il professionista incaricato, con perizia statica datata 9 novembre 2006, aveva evidenziato la necessità di sottoporre la palazzina ad interventi di risanamento strutturale e rafforzamento, opere giudicate indispensabili.

L'Amministrazione, ritenuto evidentemente non opportuno affrontare gli ingenti costi necessari alla messa in sicurezza, alla ristrutturazione ed alla riqualificazione del compendio, avuto altresì riguardo al fatto che le palazzine in questione erano coeve e caratterizzate da identiche tipologie costruttive, con la predetta deliberazione del 3 ottobre 2011 (mecc. 2011 00636/104) ne aveva pertanto disposto l'alienazione mediante procedimento d'asta pubblica, dismissione attraverso la quale la Città sperava, altresì, di addivenire alla riqualificazione urbanistico-edilizia e sociale del relativo contesto territoriale.

Al riguardo il succitato provvedimento deliberativo ipotizzava che fosse maggiormente conveniente per l'eventuale acquirente procedere all'integrale demolizione delle palazzine ed alla successiva ricostruzione, anche alla luce dell'applicabilità, nel caso di specie, delle disposizioni della Legge Regionale 20/2009 "Snellimento delle procedure in materia di edilizia ed urbanistica" e, in particolare, dell'articolo 4, rubricato "Interventi di demolizione e ricostruzione in deroga".

In merito veniva dato atto che, alla luce della destinazione urbanistica dell'area, ricadente in "Zona urbana consolidata residenziale mista - Area Normativa Residenza R1", della superficie fondiaria del lotto e dell'indice di edificabilità fondiario di zona, pari 1,35 m^2/m^2, la demolizione dei fabbricati e la successiva ricostruzione avrebbe consentito la realizzazione di un nuovo compendio immobiliare per complessivi 2.780 m^2 di slp, superficie di gran lunga inferiore alla slp consolidata (ammontante a m^2 3.700), ma incrementabile considerevolmente proprio avvalendosi della disposizione normativa sopra richiamata.

Al Civico Servizio Valutazioni veniva conseguentemente demandata la quantificazione dell'importo di alienazione (che avrebbe dovuto - tra l'altro - tener conto dei costi di bonifica, demolizione e smaltimento di rifiuti), prezzo che il medesimo, nel frattempo, aveva provveduto a determinare in Euro 1.200.000,00.

In esecuzione del sopra citato provvedimento deliberativo, con determinazione dirigenziale del 16 maggio 2012 (mecc. 2012 41918/104), si procedeva pertanto all'indizione dell'asta pubblica n. 42/2012, al prezzo base d'asta di Euro 1.200.000,00, procedimento andato deserto per mancanza di offerte, al pari di quello successivo, l'asta pubblica n. 24/2013 (indetto con determinazione dirigenziale del 14 febbraio 2013 mecc. 2013 40652/104).

Tali esiti non facevano comunque venir meno la volontà dell'Amministrazione di dismettere il compendio immobiliare in questione, frattanto interamente sgomberato (attraverso la rilocalizzazione delle famiglie all'epoca ancora ospitate presso la palazzina di corso XI Febbraio 10).

Infatti, con deliberazione della Giunta Comunale del 4 novembre 2014 (mecc. 2014 04633/009), tenuto conto della relativa destinazione urbanistica e dell'ottimale ubicazione rispetto ad alcune sedi universitarie, il medesimo venne incluso nell'elenco delle aree di proprietà pubblica ritenute idonee alla realizzazione di interventi finalizzati a rafforzare la rete di residenze e servizi universitari. In esecuzione di tale ultimo provvedimento deliberativo venne pubblicato apposito avviso per la manifestazione di interesse finalizzato alla realizzazione e gestione di residenze e servizi universitari sulle aree di proprietà pubblica o di altri Enti pubblici individuate nella deliberazione stessa (tra le quali figurava anche quella in argomento), che demandava comunque ad apposite procedure ad evidenza pubblica l'individuazione dei soggetti attuatori degli interventi.

L'aggravarsi dello stato di conservazione del compendio, da svariato tempo inutilizzato ed oggetto di frequenti occupazioni abusive, unitamente all'esigenza di provvedere alla riqualificazione urbanistico-edilizia e sociale del relativo contesto territoriale, non ulteriormente differibile, oltre all'interesse manifestato da alcuni operatori al relativo acquisto, hanno recentemente indotto l'Amministrazione a prendere nuovamente in considerazione l'ipotesi di pervenire alla dismissione del cespite.

Per tali finalità, in primo luogo, si è provveduto ad inserire il bene nel Piano Dismissioni Immobiliari (di cui all'articolo 58 del D.Lgs. n. 112/2008, convertito con modifiche dalla Legge n. 133/2008) costituente allegato alla deliberazione del Consiglio Comunale

(mecc. 2017 00881/024) del 3 maggio 2017 (con cui è stato approvato il Documento Unico di Programmazione per gli anni 2017-2021). In secondo luogo si è richiesto al Civico Ufficio Tecnico se il prezzo di alienazione del compendio fosse da ritenersi ancora congruo all'attualità, richiesta in esito alla quale il predetto ufficio ha provveduto a rideterminare tale valore in Euro 1.120.000,00 (perizia di stima n. 87/2017).

L'alienazione avverrà alle medesime condizioni degli incanti disertati, mediante asta pubblica con il sistema delle offerte segrete ai sensi del Regolamento per l'esecuzione della Legge 24 dicembre 1908 n. 783, approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909 n. 454 e s.m.i, e del Regio Decreto 827 del 23 maggio 1924, con aggiudicazione a favore del concorrente la cui offerta sia la maggiore e raggiunga almeno il prezzo posto a base di gara. Il compendio verrà venduto a corpo, non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le relative accessioni e pertinenze, diritti ed obblighi, servitù attive e passive, anche non dichiarate, pesi, oneri e vincoli, con l'onere a carico dell'aggiudicatario di procedere a proprie cura e spese all'esecuzione degli interventi di bonifica ed allo sgombero di macerie, masserizie, rifiuti o comunque materiali e strutture eventualmente presenti in loco.

Si precisa che la demolizione totale o parziale degli stabili non è un obbligo, ma è una facoltà per l'acquirente, che potrà sempre optare per l'esecuzione degli interventi atti a mettere in sicurezza, consolidare e recuperare il complesso immobiliare. Invece, nell'ipotesi in cui il medesimo ritenga maggiormente conveniente procedere all'esecuzione degli interventi di demolizione e ricostruzione (ai quali dovrà provvedere a proprie cure e spese), lo stesso potrà addivenire alla edificazione di un nuovo complesso immobiliare avvalendosi, eventualmente, anche delle disposizioni di cui all'art. 4 della Legge Regionale 20/2009 e s.m.i. (da ultimo operate con Legge Regionale n. 9 del 28 giugno 2017) con la conseguente possibilità di incrementare – alle condizioni ivi previste (che qui si intendono integralmente richiamate) – la slp realizzabile.

Si rammenta che secondo quanto comunicato dalla Regione Piemonte con nota prot. 34597/DA0826 in data 31 luglio 2008, gli immobili siti in via Fiochetto n. 13 e corso XI Febbraio n. 10 sono compresi nell'anagrafe dell'edilizia residenziale sovvenzionata; la loro eventuale alienazione comporterà il trasferimento del vincolo di E.R.P. gravante sugli stessi - sino alla concorrenza dell'importo di aggiudicazione - su altri immobili di proprietà della Città.

Con l'alienazione del lotto si intenderanno automaticamente costituite, ai sensi di quanto previsto dall'art. 1062 del codice civile, le servitù reciproche tra il lotto alienato e le aree ed i fabbricati ad esso attigui, beni destinati a rimanere di proprietà della Città. In particolare si intenderà costituita in tal modo la servitù di passaggio pedonale e carraio sulle aree ubicate presso il confine settentrionale del lotto, sedimi individuati al C.T. al Foglio 1216, nn. 112 parte, 113 parte e 114 parte, indicativamente rappresentati con campitura gialla nella planimetria costituente **all. 2** al presente provvedimento. Si intenderanno altresì costituite in tal modo le servitù reciproche di passaggio pedonale sulla scalinata - attualmente inagibile - ubicata tra il civico 13 ed il civico 15 della via Fiochetto. La predetta scala, realizzata in gran parte sull'area identificata al C.T. al Foglio 1216, n. 143 parte (destinata a rimanere di proprietà comunale), ed in minima

parte sull'area individuata al C.T. al Foglio 1216 n. 114, consente, dal piano stradale, di accedere al ballatoio del piano semi-interrato dello stabile di via Fiochetto 13 ed al cortile interno della palazzina di via Fiochetto 15 (proprio sfruttando una porzione del ballatoio della predetta palazzina). Tali aree sono approssimativamente rappresentate con campitura rossa (le porzioni di proprietà della Città oggetto di asservimento) e verde (quelle oggetto di asservimento in favore della Città) nella planimetria costituente **all. 2** alla presente deliberazione. L'asservimento deve intendersi limitato, quanto alla particella individuata al C.T. al Foglio 1216, n. 143 (di proprietà comunale), alla porzione di scala ivi edificata che dal piano stradale conduce al ballatoio del piano semi-interrato della palazzina di via Fiochetto 13, fabbricato insistente sull'area individuata al C.T. al Foglio 1216 n. 114 e, quanto a quest'ultima particella, alla porzione del predetto ballatoio che costituisce raccordo con la scala precitata.

Il corrispettivo di alienazione, atteso il vincolo gravante sugli stessi, verrà introitato sull'apposito capitolo 29600 "Alienazioni immobili comunali di E.R.P. ai sensi della Legge 560/93 - vedasi capitolo 146900 spesa".

Si evidenzia che nel Piano Dismissioni Immobiliari, costituente allegato alla deliberazione del Consiglio Comunale del 3 maggio 2017 (mecc. 2017 00881 024), il valore di alienazione del complesso immobiliare è stato indicato in Euro 1.200.000,00, dandosi atto che tale valutazione risaliva al gennaio 2011 e che si sarebbe provveduto a richiedere una nuova stima del prezzo base d'asta del bene. Tale stima, come anticipato, è stata fornita dal Civico Ufficio Tecnico con la summenzionata perizia n. 87/2017; peraltro, poiché la stessa differisce da quella indicata nel predetto Piano Dismissioni, alla prima integrazione utile del medesimo si procederà all'aggiornamento del valore di alienazione. Nella more di tale aggiornamento si autorizzano gli uffici competenti alla pubblicazione del Bando di indizione dell'asta pubblica.

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;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale del 3 ottobre 2011 (mecc. 2011 00636/104), esecutiva dal 17 ottobre 2011;

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;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

D E L I B E R A

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 autorizzare gli uffici competenti – nelle more dell'aggiornamento del Piano Dismissioni (come meglio *infra* riportato al punto 2) - ad indire un nuovo procedimento d'evidenza pubblica finalizzato all'alienazione del compendio immobiliare ubicato all'intersezione tra il corso XI Febbraio e le vie Bazzi e Fiochetto, composto da area individuata al Catasto Terreni della città di Torino al Foglio 1216, mappali 112, 113,114 e 142, con soprastanti fabbricati censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 1216, particella 112 e 114 (meglio rappresentato con perimetro rosso nell'unito estratto di mappa – **all. 1**) verso il prezzo a base d'asta di Euro 1.120.000,00 ed alle condizioni di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale del 3 ottobre 2011 (mecc. 2011 00636/104) e del presente provvedimento. L'alienazione avverrà con il sistema delle offerte segrete ai sensi del Regolamento per l'esecuzione della Legge 24 dicembre 1908 n. 783, approvato con Regio Decreto n. 454 del 17 giugno 1909, e Regio Decreto n. 827 del 23 maggio 1924, con aggiudicazione in favore del concorrente la cui offerta sia la maggiore e raggiunga almeno il prezzo posto a base di gara;
2) di dare atto che il valore di alienazione del compendio immobiliare riportato nel Piano Dismissioni approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 3 maggio 2017 (mecc. 2017 00881/024) verrà aggiornato alla prima integrazione utile e che la stipulazione dell'atto di alienazione si intenderà subordinata a tale variazione;
3) di demandare a successivi provvedimenti dirigenziali l'approvazione del Bando di gara e l'espletamento di tutti gli adempimenti tecnici, amministrativi e contabili si rendessero necessari al fine dell'ulteriore seguito del procedimento ed alla eventuale formalizzazione contrattuale;
4) di disporre che, in caso di aggiudicazione, il corrispettivo di alienazione debba essere versato dall'aggiudicatario in un'unica soluzione all'atto della stipulazione del rogito notarile;
5) di disporre che il prezzo di alienazione, atteso il vincolo gravante sui beni, venga introitato sull'apposito capitolo 29600 rubricato "Alienazioni immobili comunali di E.R.P. ai sensi della Legge 560/93 - vedasi capitolo 146900 spesa", demandando al Servizio competente il trasferimento del vincolo di E.R.P. – sino alla concorrenza dell'importo di aggiudicazione – su altri immobili di proprietà comunale;

6) di mantenere fermo ed invariato quant'altro disposto con la predetta deliberazione del Consiglio Comunale del 3 ottobre 2011 (mecc. 2011 00636/104), esecutiva dal 17 ottobre 2011 (purché non incompatibile con le sopravvenute disposizioni normative di cui alla Legge Regionale n. 9 del 28 giugno 2017);
7) 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 (**all. 3**);
8) 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
e al Patrimonio
Sergio Rolando

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

Il Dirigente di Area
Giuseppe Nota

La Dirigente di Servizio
Magda Iguera

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

p. Il Direttore Finanziario
La Dirigente Delegata
Alessandra Gaidano

Verbale n. 48 firmato in originale:

LA SINDACA
Chiara Appendino

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 4 settembre 2017 al 18 settembre 2017;

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 14 settembre 2017.

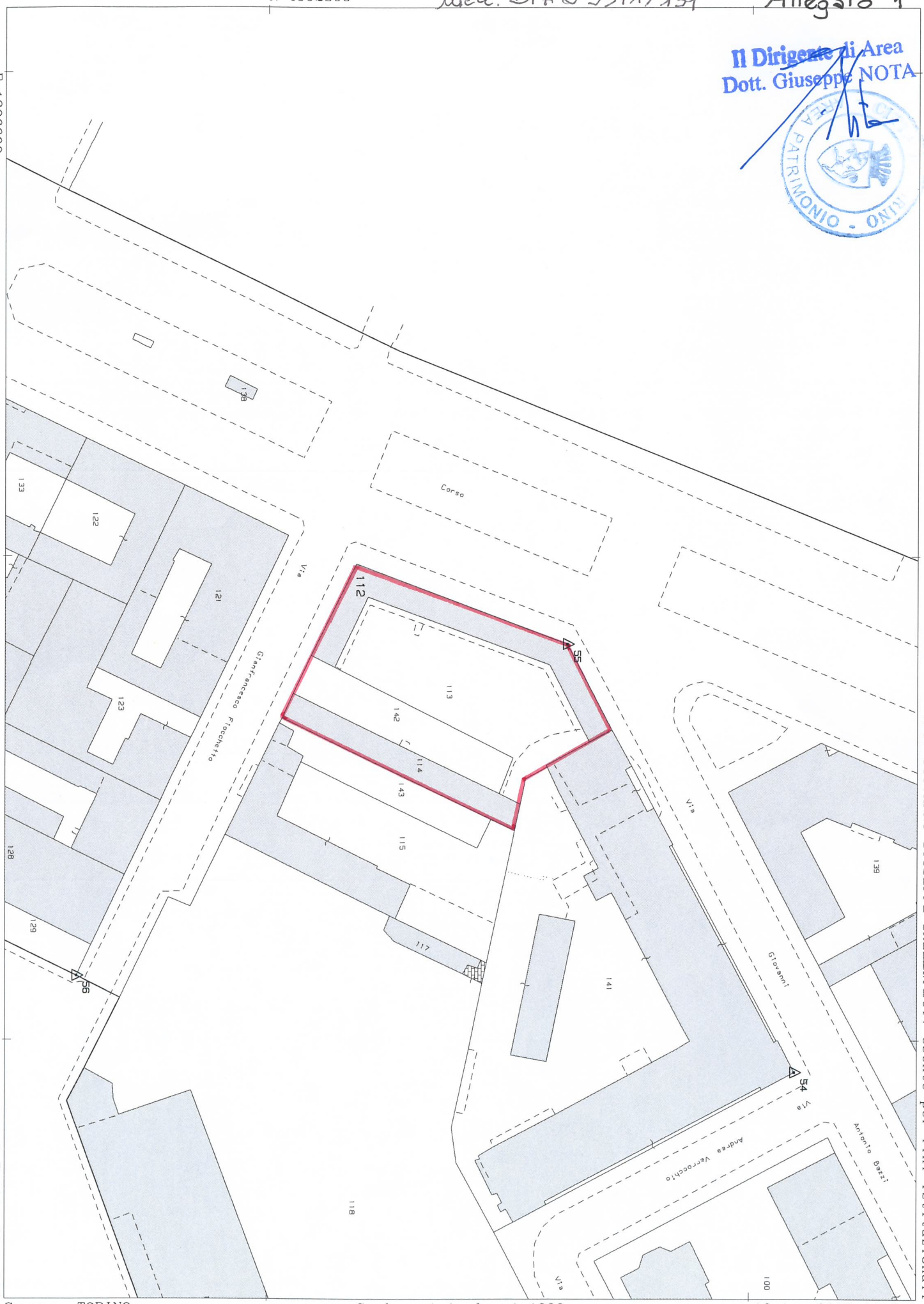
N=4992300

mecc. 2017 0 3371/131

Allegato 1

Il Dirigente di Area
Dott. Giuseppe NOTA

E=1396600



Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizi Catastali - Direttore DR. ING. GIOVANNI GIUSEPPE GAMBETTA

Cel. esente per fini istituzionali

1 Particella: 112

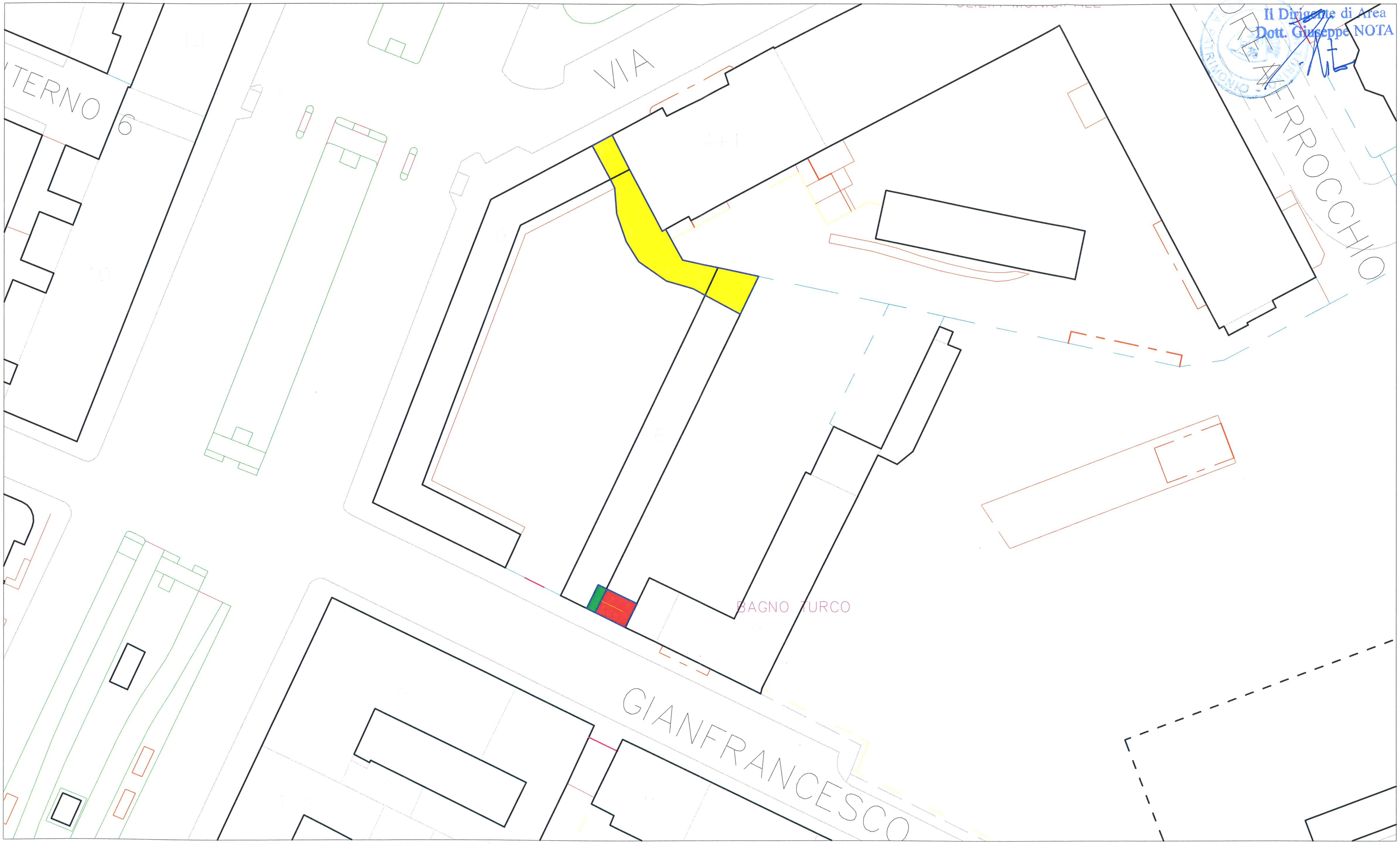
Comune: TORINO
Foglio: 1216

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

16-Ago-2017 11:6:6
Prot. n. T30619/2017

ESTRATTO DI CARTA TECNICA SCALA 1:500

mecc. 2017 03371/131 ALLEGATO 2



Il Dirigente di Area
Dott. Giuseppe NOTA

DIREZIONE PATRIMONIO, PARTECIPATE E APPALTI

AREA PATRIMONIO - Servizio Inventario, Informatizzazione e Classificazione Patrimoniale

AREE SOGGETTE A SERVITU'

VIA FIOCHETTO ANG. C.SO XI FEBBRAIO

mecc. 2017 03371/131

CITTA' DI TORINO

Allegato n. 3

Il Dirigente di Area
Dott. Giuseppe NOTA

DIREZIONE PATRIMONIO, PARTECIPATE E APPALTI
Servizio Contratti Attivi di Mercato, Acquisizioni e Dismissioni Immobiliari

Deliberazione avente ad oggetto: "COMPENDIO IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO TRA LA VIA BAZZI, IL CORSO XI FEBBRAIO E LA VIA FIOCHETTO – ALIENAZIONE MEDIANTE ASTA PUBBLICA. APPROVAZIONE NUOVO ESPERIMENTO."

Vista la deliberazione della Giunta Comunale del 16 ottobre 2012 mecc. n. 2012 05288/128.

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

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

Effettuate le valutazioni ritenute necessarie,

si dichiara che il provvedimento richiamato all'oggetto non rientra tra quelli indicati all'art. 2 delle disposizioni approvate con determinazione n. 59 (mecc. 201245155/066) 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.

IL DIRIGENTE
Dr.ssa Magda IGUERA