

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 1 OTTOBRE 2012

(proposta dalla G.C. 17 luglio 2012)

Sessione Ordinaria

Convocato il Consiglio nelle prescritte forme sono intervenuti nell'aula consiliare del Palazzo Civico, oltre al Presidente FERRARIS Giovanni Maria ed al Sindaco FASSINO Piero, i Consiglieri:

ALTAMURA Alessandro	CURTO Michele	MORETTI Gabriele
ALUNNO Guido Maria	DELL'UTRI Michele	MUZZARELLI Marco
AMBROGIO Paola	GENISIO Domenica	NOMIS Fosca
APPENDINO Chiara	GRECO LUCCHINA Paolo	ONOFRI Laura
BERTHIER Ferdinando	GRIMALDI Marco	PAOLINO Michele
BERTOLA Vittorio	LEVI Marta	PORCINO Giovanni
CARBONERO Roberto	LEVI-MONTALCINI Piera	RICCA Fabrizio
CARRETTA Domenico	LIARDO Enzo	SBRIGLIO Giuseppe
CASSIANI Luca	LO RUSSO Stefano	SCANDEREBECH Federica
CENTILLO Maria Lucia	MAGLIANO Silvio	TRONZANO Andrea
CERVETTI Barbara Ingrid	MANGONE Domenico	VENTURA Giovanni
COPPOLA Michele	MARRONE Maurizio	VIALE Silvio

In totale, con il Presidente ed il Sindaco, n. 38 presenti, nonché gli Assessori: BRACCIALARGHE Maurizio - CURTI Ilda - DEALESSANDRI Tommaso - LAVOLTA Enzo - LUBATTI Claudio - PASSONI Gianguido - PELLERINO Mariagrazia - SPINOSA Mariacristina - TEDESCO Giuliana - TISI Elide.

Risultano assenti i Consiglieri: D'AMICO Angelo - MUSY Alberto - TRICARICO Roberto.

Con la partecipazione del Segretario Generale PENASSO Dr. Mauro.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE. INDIRIZZI PER LE MODALITA' DI ALIENAZIONE. APPROVAZIONE DISMISSIONE.

Proposta dell'Assessore Passoni, comprensiva degli emendamenti approvati nella presente seduta.

La Città di Torino, già da una decina di anni, a seguito di una progressiva ricognizione del proprio patrimonio immobiliare, si è posta l'obiettivo di razionalizzare e valorizzare i propri cespiti, sia mediante un loro migliore e più razionale utilizzo, sia mediante la loro alienazione.

A tale obiettivo è stata data attuazione con l'utilizzo di vari strumenti operativi, di volta in volta ritenuti più efficaci in relazione al contesto: asta pubblica (periodo 2002-2006, 2008, periodo 2010-2011), costituzione di un Fondo Immobiliare (2007), cartolarizzazione (2009).

Per quanto concerne l'anno in corso, l'Amministrazione, coerentemente con le proprie linee e gli indirizzi di bilancio, ha individuato ed inserito nel proprio Piano Dismissioni, costituente allegato 7 alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 88 del 28 giugno 2012 (mecc. 2012 02639/024) di approvazione del Bilancio Preventivo 2012, un ulteriore gruppo di immobili, per il quale valgono gli effetti di cui all'articolo 58 del Decreto Legge n. 112/2008, convertito nella Legge n. 133/2008.

In considerazione della ben nota situazione economica internazionale e tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare italiano, si ritiene, per la generalità dei casi, che l'asta pubblica rappresenti, viste le caratteristiche della maggior parte dei beni oggetto di alienazione, lo strumento più idoneo per la loro dismissione, trattandosi di lotti molto eterogenei, non suscettibili di ulteriore valorizzazione rispetto a quella già in corso di attuazione da parte della Città. Due sono le ulteriori considerazioni che fanno propendere per questa modalità di vendita, rispetto alle altre forme che recentemente il legislatore ha messo in campo per la dismissione dei patrimoni pubblici: da un lato, la crisi del mercato immobiliare (basti dire che nei primi tre mesi del 2012 le compravendite del settore residenziale sono diminuite del 19,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso) e, dall'altro, la politica di dismissione attuata a Torino anche dagli altri Enti pubblici (la Provincia, per fare un esempio, ha da poco bandito un'asta per la vendita di due dei suoi asset più pregiati: l'area del Ponte Mosca ed il complesso immobiliare di corso Lanza 75).

La citata difficoltà delle dismissioni immobiliari per l'anno in corso è ben rappresentata nell'inserito speciale pubblicato nel giugno scorso da "Il Sole 24 ore" sulla valorizzazione e dismissione del patrimonio pubblico: in esso viene riportato l'intervento di un esperto del settore secondo il quale "il 2012, tra la recessione e l'andamento dei mercati ad intermittenza, tra risk-on e risk-off, non si presenta come l'annata ideale per vendere quote consistenti di immobili pubblici".

Rispetto a questo trend negativo ed all'offerta di beni di proprietà pubblica al momento in vendita in Torino, l'unica azione che la Città può intraprendere per fare in modo che la propria offerta di beni trovi riscontro in una risposta del mercato risulta proprio quella dell'asta, con bando pubblicizzato con ogni mezzo, aperto a tutti ed in grado di raggiungere in maniera capillare il maggior numero di interessati.

E' stato, pertanto, redatto un elenco di beni - già inseriti nel Piano Dismissioni allegato al Bilancio di Previsione 2012 (all'interno del quale non compare il Fabbricato sito in strada Calleri 8-10 che, come meglio infra descritto, dovrà esservi inserito nella prima variazione utile) - che si allega al presente provvedimento (allegato 1 bis) affinché ne venga autorizzata l'alienazione.

Il primo gruppo (dal Lotto n. 1 al Lotto n. 18 compreso) è costituito da fabbricati, box e unità immobiliari singole ad uso abitativo o commerciale, prevalentemente occupate; per l'acquisto di tali unità abitative si ritiene di riconoscere il diritto di prelazione all'inquilino (purché titolare di regolare contratto), sul prezzo di aggiudicazione. In tal senso, già con deliberazione del Consiglio Comunale del 24 novembre 2003 (mecc. 2003 09047/008) venne dettato un indirizzo volto a salvaguardare i diritti dei conduttori degli immobili ad uso abitativo, attribuendo loro il diritto di prelazione all'acquisto. Tale diritto può essere riconosciuto, infatti, ai sensi di legge, in forza del disposto dell'articolo 38 della Legge n. 392/1978 e s.m.i. solo ai conduttori di immobili locati ad uso commerciale, ovvero per pattuizione contrattuale. Con il presente provvedimento si intende pertanto confermare l'indirizzo in allora assunto e sino ad oggi attuato.

Resta inteso, inoltre, che l'esercizio del diritto di prelazione rimarrà subordinato alla preventiva regolarizzazione delle eventuali morosità pregresse per canoni, indennità o oneri accessori non integralmente versati. Del pari, sarà necessaria la preventiva regolarizzazione delle morosità maturate nel periodo intercorrente tra la data dell'esercizio del diritto di prelazione e la stipulazione dell'atto di acquisto. In caso contrario, non si farà luogo al trasferimento della proprietà e si attiveranno le procedure per il risarcimento del danno.

Nell'ottica della razionalizzazione del patrimonio comunale sopra citata, va detto che l'operazione relativa a questo gruppo di beni è volta prevalentemente ad alienare singole unità abitative di cui la Città si trova ad essere proprietaria all'interno di condomini privati, in modo da sgravarsi degli oneri ed obblighi connessi alla gestione condominiale (partecipazione degli uffici alle assemblee di condominio, ripartizione spese per utenze parti comuni, eccetera). Come noto, inoltre, il regime locativo disegnato dalla legge prevede che la manutenzione straordinaria faccia carico alla proprietà; la vendita degli alloggi consentirebbe dunque alla Città di essere sollevata degli ingenti costi relativi, ad esempio, a tinteggiatura facciate, installazione ascensori, rifacimento tetti e quant'altro.

Per alcuni degli alloggi compresi in questo gruppo (Lotti 7, 9 e 10) non è stato reperito l'atto di provenienza della cantina che ne costituisce pertinenza, ovvero l'atto reperito non è univoco e vi sono, dunque, difficoltà nell'esatta individuazione della pertinenza stessa. Per tale ragione, nell'allegato elenco gli alloggi predetti sono stati indicati privi di cantina. Tuttavia, qualora le ricerche tuttora in corso presso i competenti uffici ed archivi consentissero di individuare esattamente la cantina pertinenziale abbinata a ciascuno, se ne autorizza sin d'ora il trasferimento di proprietà in favore dell'aggiudicatario dell'asta, o suoi successori o aventi causa, senza ulteriore conguaglio in denaro.

In questo gruppo è compreso il lotto ubicato in via Madama Cristina 138, porzione del quale, raffigurata con perimetro rosso nell'allegata planimetria (allegato 2), venne realizzata su

terreno di proprietà comunale a cura e spese dell'allora società conduttrice; si rende pertanto necessario, con il presente provvedimento, prendere atto di quanto realizzato assentendone il mantenimento e dichiarandone l'intervenuta accessione ex articolo 936 del Codice Civile senza che nulla sia dovuto alla società predetta; ciò in base a quanto indicato nel contratto di locazione e nel successivo verbale di riconsegna dell'immobile conservati agli atti del Servizio competente.

Per il Lotto in oggetto si rende necessaria altresì la costituzione di una servitù pedonale e carraia perpetua, a favore dell'aggiudicatario, sulla porzione di area cortilizia identificata con perimetro rosso nella planimetria che costituisce allegato 3 alla presente deliberazione.

Per il secondo gruppo di essi (dal Lotto n. 19 in poi), si tratta di immobili - aree e terreni con soprastanti fabbricati - per i quali è stata studiata una valorizzazione specifica che consente non solo di trasformare l'asset da fonte di costo a fonte di reddito o di sottrarlo allo stato di degrado in progressivo incremento, ma anche di avere un impatto in termini di miglioramento della fruibilità urbana e di riqualificazione dell'ambito in cui sono collocati. In questo senso, gli stessi sono oggetto di varianti urbanistiche in corso di adozione per la modifica di destinazione più attuale ed economicamente efficiente, più consona alla loro ubicazione, al contesto territoriale, sociale ed ambientale circostante e all'attrattività di nuovi investitori, possibilmente anche stranieri.

Occorre rilevare, al riguardo, che i nuovi commi 1 e 2 dell'articolo 58 Legge n. 133 del 2008 - sostituiti dal comma 7 dell'articolo 33 bis del D.L. n. 98/2011, come modificato dall'articolo 27, comma 1, D.L. 2011, convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 214 del 22 dicembre 2011 - reintroducono, seppure con diverso iter procedurale che garantisce la competenza legislativa concorrente regionale, la possibilità, a suo tempo dichiarata incostituzionale con sentenza della Corte 340/2009, che l'approvazione da parte del Consiglio Comunale del Piano delle Alienazioni possa avere anche effetti automatici di variante urbanistica. Tuttavia, la dizione dell'articolo 27 citato demanda la disciplina puntuale dell'iter occorrente per il prodursi di tali effetti a norme regionali da assumersi entro 180 giorni, dall'entrata in vigore della legge n. 214. A tutt'oggi dette norme di attuazione non sono state emanate. Pertanto, la Città sta continuando ad applicare i disposti previsti dalla vigente Legge Urbanistica Regionale (Legge Regionale n. 56 del 1977 e s.m.i.) che richiedono l'adozione e successiva approvazione di varianti parziali al P.R.G. da parte del Consiglio Comunale.

Nello specifico, i lotti di cui all'allegato elenco, interessati dal procedimento di variante urbanistica, sono i seguenti:

- Lotto 21: terreno sito in strada del Francese fronte civico 15: con deliberazione del Consiglio Comunale in data 11 aprile 2012 (mecc. 2012 00474/009) è stata adottata la variante parziale al P.R.G. n. 269, per la modifica della destinazione urbanistica da "area normativa VI viabilità" ad "area normativa IN", in attesa di approvazione definitiva;
- Lotto 24: fabbricato sito in via Cumiana in prossimità del parcheggio pertinenziale di recente realizzazione: è in corso di predisposizione una variante al P.R.G. per la modifica della destinazione urbanistica da "area a servizi pubblici lett. a)" ad "area a servizi privati

SP";

- Lotto 25: terreno con soprastante fabbricato, già adibito ad uso scolastico, ubicato in strada Calleri 8-10: è in corso di predisposizione una variante al P.R.G. per la modifica della destinazione urbanistica da "area a servizi pubblici lett. i)" a "zona verde privato con preesistenze edilizie";
- Lotto 26: terreno con soprastante fabbricato da demolire, già adibito ad uso scolastico, ubicato in via Baltimora 91: è stata presentata deliberazione di proposta al Consiglio Comunale in data 28 giugno 2012 (mecc. 2012 03318/009) per la modifica della destinazione urbanistica da "area a servizi pubblici lettera t) e lettera a)" a "Zona Urbana di Trasformazione ambito 12.34 Centrale del Latte" (variante al P.R.G. n. 267);
- Lotto 30: area con soprastante fabbricato ubicata in corso Francia 6: è stata presentata deliberazione di proposta al Consiglio Comunale in data 8 maggio 2012 (mecc. 2012 02202/009) per la modifica della destinazione urbanistica da "area normativa TE e area normativa R1" ad "area normativa R2 con prescrizioni particolari" (variante al P.R.G. n. 276).

Di conseguenza, per tali immobili, la valutazione del corrispettivo da porre a base d'asta, effettuata dal competente Settore Valutazioni, ha tenuto conto della futura valorizzazione derivante dalla variante urbanistica sopra indicata per ciascuno di essi.

E' indispensabile, peraltro, che la Città adotti, prima dell'aggiudicazione provvisoria dell'asta, le varianti urbanistiche previste; sino a quando queste ultime non saranno adottate, l'Amministrazione non procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte relative ai lotti interessati. In tale ipotesi, qualora l'adozione non avvenga entro 45 giorni naturali e consecutivi dalla data di scadenza della presentazione delle offerte, il bando si intenderà privo di effetti con riguardo a tali immobili; si procederà, in tal caso, alla restituzione delle buste contenenti offerta e dei relativi depositi cauzionali a ciascun concorrente senza che da questo possa essere avanzata pretesa alcuna.

Si precisa inoltre che, nell'ipotesi in cui le varianti di cui sopra non venissero definitivamente approvate dagli organi competenti entro nove mesi dalla data della seduta pubblica di apertura delle offerte, la Civica Amministrazione, salvo diversa volontà espressa dall'aggiudicatario come meglio infra precisato, non procederà al trasferimento della proprietà del bene e provvederà all'annullamento dell'aggiudicazione e, conseguentemente, alla restituzione della cauzione depositata senza che possa essere avanzata pretesa alcuna.

Per tale motivo, dovrà essere inserita nell'istanza di partecipazione all'asta l'obbligazione, assunta dal partecipante, di rinunciare ad ogni eccezione e pretesa, ivi compresa l'eventuale richiesta di risarcimento danni, avverso l'Amministrazione comunale per il caso di mancata approvazione in via definitiva della variante, sull'immobile interessato, nel termine previsto.

Resta salvo il diritto dell'aggiudicatario di prorogare, a seguito di formale richiesta da parte della Città, il termine di nove mesi previsto in favore dell'Amministrazione per l'approvazione definitiva della variante, senza riduzione del prezzo di aggiudicazione e senza restituzione del

deposito cauzionale.

La proposta di variante urbanistica concernente il Lotto 33, costituito da terreno con soprastante fabbricato da demolire, già adibito ad uso scolastico, ubicato in via Pinelli 9, è stata invece presentata con deliberazione della Giunta Comunale in data 8 maggio 2012 (mecc. 2012 02202/009) e prevede la modifica della destinazione urbanistica da "area a servizi pubblici lettera i)" a "area normativa R2" (variante al P.R.G. n. 276).

Tuttavia, atteso che l'iter autorizzativo di tale variante è stato sospeso, nel contemperamento degli interessi pubblici coinvolti nel procedimento, con il presente provvedimento si approva l'alienazione del Lotto con una destinazione di P.R.G. che consenta la realizzazione di un parcheggio interrato e di un basso fabbricato fuori terra ad uso servizi privati al prezzo a base d'asta di Euro 390.000,00.

Si evidenzia che, poiché i Lotti 5, 16, 18, 23 e 32 - corrispondenti all'alloggio di via Susa 30, alla Palazzina di via Principi d'Acaja 12, a n. 82 box auto interrati di via Savigliano, al terreno ubicato in via Trivero ed alla ex Caserma dei Vigili del Fuoco - sono stati già oggetto di due o più aste immobiliari disertate, è stata effettuata dal competente Servizio Valutazioni della Direzione Patrimonio nuova perizia di stima volta ad adeguare il prezzo a base d'asta alla potenziale rispondenza del mercato, in considerazione dell'andamento dei prezzi e delle transazioni immobiliari attuali. Con il presente provvedimento si autorizza, pertanto, l'alienazione di tali cespiti al prezzo base indicato nell'allegato 1 bis, dando altresì mandato ai competenti Uffici a modificare conseguentemente il Piano Dismissioni allegato al Bilancio 2012 nella prima variazione utile del medesimo. Parimenti si autorizza ad inserire nella predetta variazione di Piano il lotto contrassegnato con il numero 25, (strada Calleri).

Per il terreno sito in via Onorato Vigliani 153 (Lotto 22), al pari di porzione del capannone "ex Incet" (Lotto 27), invece, trattandosi rispettivamente del terzo e quarto esperimento d'asta, conseguente alla diserzione degli incanti n. 92/2010, n. 78/2011 e n. 26/2012, si ritiene di applicare l'articolo 6, comma 4 della Legge 24 dicembre 1908, n. 783, ai sensi del quale, riuscito infruttuoso anche il secondo esperimento, l'Amministrazione può ordinare ulteriori esperimenti d'asta con successive riduzioni, che non potranno eccedere, ciascuna, il decimo del valore di stima. Si tratta, infatti, nel primo caso, di un terreno di scarsa appetibilità da parte della generalità dei compratori e che potrebbe rivestire interesse solo ad uso parcheggio a servizio degli insediamenti privati terziari circostanti; nel secondo caso, la manica ovest del capannone ex Incet risulta di scarsa appetibilità sino a quando non verrà definita la concreta destinazione d'uso delle porzioni confinanti.

Discorso a parte occorre farsi per il Lotto 31, costituito da terreno con soprastante fabbricato da demolire ubicato in via Caraglio ang. via Renier. Lo stesso risulta di particolare interesse in quanto presenta una vocazione peculiare per una trasformazione complessiva, coerente con la destinazione urbanistica a servizi pubblici, anche da parte di privati.

L'area è destinata dal vigente P.R.G., infatti, a Servizi Pubblici, lettera "a" - Attrezzature di interesse comune; secondo quanto disposto dall'articolo 3 punto 7 lettera "a" delle N.U.E.A., tale

destinazione ammette i seguenti insediamenti: "servizi sociali, assistenziali, sanitari (esclusi ospedali e cliniche), residenze per anziani autosufficienti, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette, centri civici e sedi amministrative decentrate, sedi per l'associazionismo, politiche, sindacali, attrezzature culturali e per il culto, attività per il tempo libero e per attività sportive". Come previsto dall'articolo 8 punto 65 delle N.U.E.A. medesime, sono tra loro compatibili le attività incluse in ciascuno dei seguenti gruppi: "i" (istruzione inferiore), "s" (istruzione superiore), "a" (attrezzature di interesse comune) ed "e" (residenze collettive).

L'indirizzo a cui si è ispirata l'azione dell'Amministrazione - nell'intento di favorire la valorizzazione dell'area secondo il riscontro del mercato ma, al tempo stesso, rispettare la destinazione pubblicistica impressa - è quello di privilegiare due tipologie di intervento - da realizzarsi in diritto di superficie novantanovenne - coerenti con il P.R.G., sulla base della potenzialità edificatoria ammissibile nei limiti della SLP massima pari a mq. 13.500 SLP/mq.ST: una a residenza universitaria ed una a residenza collettiva privata per anziani autosufficienti. Sulla scorta di questa scelta, il Collegio di Vigilanza, istituito dalla Regione Piemonte per l'attuazione del P.Ri.N. "Lancia- Spina 2- Framtek" nel cui ambito è collocato il terreno de quo, nella seduta del 5 luglio u.s. ha espresso parere favorevole all'intervento delineato dalla Città, riservandosi di verificare il progetto che verrà predisposto dall'aggiudicatario.

Per quanto concerne la prima tipologia, come recentemente emerso nel corso di un convegno organizzato dal gruppo Giovani del Collegio Costruttori, i posti letto destinati agli studenti sono oggi a Torino meno di 5.000 - di cui 2.282 garantiti dall'Edisu, 745 dal Collegio Einaudi e 1.700 da collegi privati - contro un fabbisogno di circa 15.000 posti; esistono, pertanto, le condizioni, non solo in termini di domanda da parte degli studenti, ma anche in termini di riscontro del mercato immobiliare, per attrarre investimenti privati in questo particolare segmento edilizio, in grado di assicurare una rendita per l'acquirente.

La residenza studenti è considerata, da un punto di vista urbanistico e di destinazione d'uso, un servizio alla collettività. La disciplina generale in tema di residenze per studenti universitari si rinviene nella legge 14 novembre 2000 n. 338, che prevede la possibilità di usufruire di contributi statali al fine della realizzazione, recupero e ristrutturazione di alloggi e residenze destinate ad ospitare studenti universitari nonché per l'offerta di servizi a supporto della didattica, della ricerca e delle attività culturali e ricreative.

A tal fine nella legge sono definiti standard minimi qualitativi degli interventi nonché linee guida relative ai parametri tecnici ed economici per la loro realizzazione. La progettazione deve ricadere all'interno di una delle tre tipologie ammesse: albergo - minialloggio - nucleo integrato, ognuna delle quali presenta specifici standard. In particolare, la legge dedica un'attenzione pregnante agli spazi comuni di interesse collettivo, che rappresentano un elemento di costo molto rilevante per il promotore/investitore privato; le norme impongono, in conseguenza dell'erogazione pubblica, canoni di affitto generalmente più bassi rispetto a quelli di libero mercato.

Non si rinviene, invece, una disciplina quadro per quanto attiene alla residenza libera, che non fruisce di contributi pubblici ma che si avvale di investimenti totalmente privati, se non quella desumibile dal Regolamento Edilizio della Città, che prevede superfici minime per gli spazi dedicati ad alloggi, soggiorni, cucine, bagni.

Poiché l'area sulla quale si intende costituire il diritto di superficie è destinata, come detto, a servizi pubblici, è chiaro che l'intervento dovrà essere convenzionato, al fine di rispondere all'esigenza di un insediamento di tipo pubblicistico già disegnata dal P.R.G. con l'originario P.Ri.N..

Sulla base degli standard minimi rinvenibili nel Regolamento, dunque, si demanda alla Giunta Comunale la definizione della tipologia e della modalità del convenzionamento che l'aggiudicatario dovrà obbligarsi a stipulare con la Città, eventualmente anche mediante la redazione di un "modello-tipo" di residenza universitaria replicabile sul territorio cittadino.

Per quanto attiene, invece, alla seconda tipologia di intervento coerente con le previsioni di P.R.G., vale a dire la residenza per anziani autosufficienti ("Residenza Senior"), questa risponde ad un'offerta di servizi rivolta a tutt'altro target. L'esigenza degli anziani in grado di provvedere a se stessi, che sentono la necessità di non restare soli nelle proprie abitazioni e desiderano condividere il proprio tempo con persone che hanno analoghe esigenze, in una residenza accogliente, si sta facendo sempre più sentire in Italia, mentre ha trovato già da tempo una risposta in altri Paesi europei - in particolare, in Francia e Olanda - dove sono stati adottati altri modelli sanitari e sociali. Basti pensare che nel 2030 gli anziani (oltre i 65 anni) costituiranno un quarto della popolazione complessiva degli attuali Paesi dell'UE, e in questo dato l'Italia è il Paese con la percentuale più alta di anziani ultrasessantacinquenni (oltre il 17%), percentuale che è destinata a crescere secondo le proiezioni demografiche per i prossimi anni. Rispetto al quadro italiano, il Piemonte rappresenta una delle regioni più colpite dal fenomeno, ma con una peculiarità: secondo i dati di una dettagliata ricerca sulla condizione degli anziani nella Regione, è emerso come il 92% sia ancora in grado di condurre una vita autonoma, mantenendo un buon livello di salute, anche psicologica, che permette di svolgere molte attività, con una valenza in più rispetto ai più giovani: il tempo libero (fonte: sito web Regione Piemonte).

Per questa ragione, si può pensare che la realizzazione di una Residenza Senior sull'area di via Caraglio rivesta interesse per gli investitori specializzati, visto che l'offerta per questo tipo di accoglienza in Piemonte non è elevata. Tuttavia, per attirare i privati in un investimento di questo tipo e, nel contempo, indirizzare i possibili ospiti su questo nuovo lifestyle senior, occorre che la struttura privilegi gli aspetti della convivialità, dell'accoglienza, dell'aggregazione, in modo che i servizi erogati siano in grado di elevare una struttura da semplice "casa di riposo" a vera e propria residenza: ciò che deve caratterizzare l'intervento è, pertanto, la presenza di importanti parti comuni, curate ed attrezzate quali, ad esempio: sala Tv, biblioteca, palestra e/o piscina, sala lettura, bar, ristorante, verde circostante, sala cinema.

Anche in tal caso, dovendosi convenzionare la struttura, si demanda alla Giunta Comunale l'individuazione della tipologia, delle modalità e della quantità del convenzionamento, atteso che

la struttura stessa rappresenta un nuovo modo di abitare le Residenze per Anziani rispetto alle R.A. e alle R.A.F..

Anche questo lotto, a seguito del rilievo effettuato dai tecnici, risulta avere una differente estensione rispetto a quella inizialmente ipotizzata nel corso della due-diligence ed una differente SLP rispetto a quanto indicato nel Piano Dismissioni allegato al Bilancio Preventivo 2012. Tuttavia, stante il precedente utilizzo effettivo dell'area, si ritiene opportuno verificare la necessità di effettuare opere di messa in sicurezza ovvero bonifica ambientale del sito; qualora dal referto si evidenziasse detta necessità, dovrà tenersi conto del relativo costo nel valore a base d'asta. Si autorizzano conseguentemente gli uffici della Direzione Patrimonio ad effettuare la diminuzione di detto valore derivante dai costi che venissero rilevati, demandandosene la presa d'atto alla Giunta Comunale, nella deliberazione afferente il convenzionamento di cui sopra.

Altra problematica presenta il Lotto n. 19 ubicato in corso Francia n. 430 (noto come "Area ex Isim"): il terreno è compreso nel Programma Integrato (in variante al P.R.G.) ai sensi della Legge Regionale n. 18 del 9 aprile 1996 relativo all'area Alenia di corso Marche, approvato dal Consiglio Comunale in data 11 maggio 2011 (mecc. 2011 01822/009).

In particolare, la suddetta variante di PRG, che ha classificato detta area in parte in area normativa "R1" (articolo 8 N.U.E.A.) ed in parte a "viabilità" (di progetto), individua un intervento mirato alla realizzazione di edilizia pubblica e privata. Poiché in sede di redazione del Pr.I.N. non è stata determinata la quota di edilizia pubblica da realizzarsi in loco (ammontare della SLP da realizzare), con il presente provvedimento si stabilisce che la quantità della SLP, da destinarsi ad edilizia pubblica, sia pari al 30% della SLP complessiva generata dall'area. La valutazione allegata ha tenuto conto di tale ipotesi distributiva.

L'obbligo di realizzazione della quota di SLP da destinarsi ad edilizia pubblica si intenderà assolto - in analogia con quanto disposto dall'articolo 6 comma 10 bis e dall'articolo 7 comma 16 delle N.U.E.A. di P.R.G. così come risultanti dalla variante n. 37 al P.R.G. approvata con deliberazione del Consiglio Comunale in data 25 marzo 2002 (mecc. 2001 11925/009), nonché dalla deliberazione del Consiglio Comunale del 21 febbraio 2005 (mecc. 2005 00529/104) di rettifica della deliberazione n. 119 del 6 maggio 1996 (mecc. 9602388/12) del Consiglio Comunale - mediante sottoscrizione, da parte dell'acquirente, contestualmente all'atto di acquisto, di apposita convenzione con la Città. Si demanda alla competenza della Giunta Comunale l'individuazione degli obblighi da inserire nell'atto di convenzionamento.

Infine, nella disamina dell'elenco allegato al presente provvedimento, sono stati riportati alcuni lotti (nn. 29, 28, 30 e 17) che saranno, o potrebbero essere, oggetto di vendita diretta a società partecipate della Città.

Trattasi, nel primo caso, della costituzione del diritto di superficie novantanovennale nel sopra e sottosuolo del terreno sito in strada Basse di Stura 33, in favore di Iren Energia per la realizzazione dell'impianto integrazione e riserva calore nell'ambito del progetto del Teleriscaldamento Torino Nord Est.

Nel caso di possibile ma non certa alienazione diretta, si tratta invece, in primo luogo, della

porzione di compendio ubicata in largo Vitale 8 e del fabbricato realizzato in corso Francia 6, entrambi attualmente in parte occupati dalla società GTT S.p.A. per i propri fini istituzionali; per entrambi i lotti citati sono state avviate trattative per la vendita diretta al Gruppo citato al fine della razionalizzazione delle sue proprietà.

In secondo luogo, ci si riferisce al diritto di superficie della durata di 86 anni su porzione del fabbricato sito in via Magenta 6 ang. via S. Secondo 4 per la quale è stato manifestato l'interesse da parte di Infra.To. S.p.A. per la rilocalizzazione dei propri uffici attualmente ubicati in corso Siccardi. La durata sopra indicata è stata individuata in modo da garantire l'uniformità di scadenza del diritto con quella già a suo tempo prevista per il diritto di superficie in favore della Cooperativa Di Vittorio ai piani soprastanti della palazzina.

In detti casi, si ritiene sussistano le speciali ed eccezionali circostanze in presenza delle quali, ai sensi dell'articolo 41 del R.D. 827/1924, è possibile procedere alla stipulazione dei contratti a trattativa privata in luogo delle forme dell'evidenza pubblica.

Nel caso di esito positivo delle trattative di vendita alle partecipate della Città dei quattro lotti citati, il pagamento del corrispettivo indicato nell'allegato elenco - o, nel caso di largo Vitale, che verrà indicato in successiva deliberazione consiliare - potrà essere effettuato, in tutto o in parte, anche mediante remissione del debito maturato dalla Città nei confronti delle società acquirenti.

Viceversa, qualora le trattative non giungessero ad una positiva conclusione, con il presente provvedimento si autorizza l'alienazione ad asta pubblica.

Allo stesso modo deve ritenersi applicabile l'articolo 41 del R.D. citato per il Lotto 13 (soffitta di corso Cadore 21), ubicato in un fabbricato di civile abitazione il cui regolamento di condominio fa divieto di cedere le soffitte a soggetti che non siano condomini e per il Lotto 14 (terrazzo di via Po 51), accessibile solo dall'unità immobiliare limitrofa, la cui proprietà risulta l'unica ad avere possibilità concreta di acquisto.

Per quanto attiene agli immobili di strada Comunale Mongreno 76 (Lotto 15) e di strada Altessano (Lotto 34), si demandano a successivi provvedimenti degli organi competenti le tempistiche di indizione dell'asta per l'alienazione.

Con il presente provvedimento si dà mandato ai competenti uffici del Patrimonio, di richiedere, nell'ambito della procedura d'asta, il deposito cauzionale di legge pari al 10% del prezzo base d'asta dell'Immobilabile offerto in vendita, da corrispondersi contestualmente alla presentazione dell'offerta.

L'elenco dei lotti allegato al presente provvedimento riporta lo stato di attuazione dell'iter volto alla verifica di interesse culturale ex D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.. In relazione agli immobili che verranno dichiarati di interesse culturale dalla competente Direzione per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte, sino a quando non pervenga l'autorizzazione alla loro alienazione, si potrà procedere alla stipulazione con l'aggiudicatario del solo contratto preliminare di vendita. Tale contratto preliminare sarà sottoposto alla condizione sospensiva dell'ottenimento dell'autorizzazione entro il 30 settembre 2013.

In relazione, inoltre, alle unità immobiliari individuate con i nn. 2, 3, 5, 6, 7, 8, 11, 12 e 25 si evidenzia che, poiché le stesse sono pervenute in proprietà alla Città per effetto dello scioglimento di ex IPAB o ex EE.CC.AA. e sono conseguentemente gravate dal vincolo di destinazione dell'uso e delle relative rendite a servizi di assistenza sociale, occorrerà versare il corrispettivo su apposito capitolo a ciò dedicato: "Alienazioni immobili Ipab estinte", ovvero trasferire detto vincolo su altro immobile di proprietà comunale ritenuto idoneo a tale destinazione. Si demanda detta scelta a separato provvedimento della Giunta Comunale.

Infine, si precisa che le operazioni immobiliari oggetto del presente provvedimento devono intendersi fuori campo IVA.

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;

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 prendere atto dell'avvenuta realizzazione, da parte di terzi, di porzione di basso fabbricato sito in via Madama Cristina n. 138, quale raffigurata con perimetro rosso nell'allegata planimetria (all. 2 - n.), su terreno di proprietà comunale e, conseguentemente, di assentirne il mantenimento e dichiararne l'intervenuta accessione ex articolo 936 del Codice Civile per tale lotto, si autorizza la costituzione di una servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio, a beneficio dell'aggiudicatario, sulla porzione di area identificata con perimetro rosso nella planimetria allegata alla presente deliberazione (all. 3 - n.);
- 2) di approvare l'alienazione, secondo le modalità indicate in narrativa per i singoli lotti ed anche mediante distinti esperimenti, degli immobili di proprietà comunale inseriti nell'elenco costituente allegato 1 bis (all. 1 bis - n.), alle condizioni tutte previste dal presente provvedimento (fra le quali va evidenziata la riduzione del 10% ai sensi di legge del prezzo a base d'asta per i Lotti 22 - Terreno via Vigliani - e 27 - Fabbricato ex Incet), nonché la revisione della base d'asta dei Lotti 5 (alloggio via Susa), 16 (Palazzina via

- Principi d'Acaja), 18 (n. 82 box via Savigliano), 23 (terreno via Trivero) e 32 (ex Caserma Vigili del Fuoco);
- 3) di approvare l'alienazione a trattativa privata ex articolo 41 R.D. 827/1924 dei Lotti 13 e 14 (soffitta di corso Cadore e terrazzo di via Po), ricorrendone i presupposti di fatto e di diritto;
 - 4) di dare mandato alla Giunta Comunale di determinare la tipologia e le modalità per il convenzionamento della residenza per studenti e della residenza senior da realizzarsi sul lotto 31 (terreno di via Caraglio) - tipologia e modalità da indicare nel disciplinare d'asta a cui dovrà attenersi l'aggiudicatario - nonché di prendere atto del nuovo valore a base d'asta che verrà stabilito dal Servizio Valutazioni della Direzione Patrimonio rispetto a quello indicato nell'allegato 1 bis, qualora fossero rilevati costi di bonifica o messa in sicurezza del lotto;
 - 5) 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;
 - 6) di approvare che eventuali significativi mutamenti dell'estensione delle aree dei Lotti, nonché della SLP dalle stesse generata, derivanti da modificazioni apportate in sede di approvazione delle varianti adottate e/o da eventuali variazioni catastali, potranno essere recepiti attraverso apposito separato provvedimento;
 - 7) di approvare l'alienazione della proprietà piena del Lotto 33 (compendio via Pinelli 9) al prezzo a base d'asta di Euro 390.000,00 per la realizzazione di un parcheggio interrato e di un basso fabbricato fuori terra ad uso servizi privati;
 - 8) di dare mandato alla Giunta Comunale di stabilire se il ricavato dell'eventuale alienazione dei lotti pervenuti alla Città per effetto di scioglimento di ex Ipab o ex EE.CC.AA. debba essere introitato sugli appositi capitoli di bilancio facenti capo alla Direzione Centrale Politiche Sociali e Rapporti con le Aziende Sanitarie, ovvero il vincolo sugli stessi gravante debba essere trasferito su immobili di pari valore già adibiti o da adibirsi a funzioni socio-assistenziali;
 - 9) di dare mandato agli organi competenti di autorizzare le tempistiche di indizione dell'asta relativa al basso fabbricato di strada Comunale di Mongreno 76 (Lotto 15) e del compendio di strada Altessano (Lotto 34), nonché di individuare gli obblighi da inserire nell'atto di convenzionamento relativo all'area di corso Francia n. 430 (Lotto 19);

- 10) di dare mandato agli uffici comunali competenti di modificare il Piano Dismissioni costituente allegato 7 al Bilancio di Previsione 2012 in conseguenza dell'approvazione del presente provvedimento, nonché di predisporre lo schema del bando di gara prevedendo l'inserimento, nell'istanza di partecipazione, degli obblighi disciplinati in narrativa;
- 11) di demandare a successiva determinazione dirigenziale l'adozione dei provvedimenti di regolarizzazione contabile conseguenti, tenuto conto che le operazioni immobiliari oggetto del presente provvedimento devono intendersi fuori campo I.V.A.;
- 12) 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 ED AL PATRIMONIO
F.to Passoni

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRETTORE
DIREZIONE CENTRALE PATRIMONIO,
COMMERCIO E SISTEMA INFORMATIVO
F.to Golzio

IL DIRETTORE
DIREZIONE PATRIMONIO - DIRITTI REALI,
VALUTAZIONI E VALORIZZAZIONI
F.to Villari

IL DIRIGENTE
SERVIZIO DIRITTI REALI
F.to Cei

IL DIRIGENTE
SERVIZIO VALUTAZIONI
F.to Beltramino

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

IL DIRETTORE FINANZIARIO
F.to Pizzala

Il Presidente pone in votazione il provvedimento comprensivo degli emendamenti approvati nella presente seduta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento.

Risultano assenti dall'Aula, al momento della votazione:

Ambrogio Paola, Coppola Michele, Scanderebech Federica

Non partecipano alla votazione:

Berthier Ferdinando, Carbonero Roberto, Cervetti Barbara Ingrid, Ricca Fabrizio

PRESENTI 31

VOTANTI 26

ASTENUTI 5:

Greco Lucchina Paolo, Liardo Enzo, il Vicepresidente Vicario Magliano Silvio, Marrone Maurizio, Tronzano Andrea

FAVOREVOLI 24:

Altamura Alessandro, Alunno Guido Maria, Carretta Domenico, Cassiani Luca, Centillo Maria Lucia, Curto Michele, Dell'Utri Michele, il Sindaco Fassino Piero, il Presidente Ferraris Giovanni Maria, Genisio Domenica, Grimaldi Marco, il Vicepresidente Levi Marta, Levi-Montalcini Piera, Lo Russo Stefano, Mangone Domenico, Moretti Gabriele, Muzzarelli Marco, Nomis Fosca, Onofri Laura, Paolino Michele, Porcino Giovanni, Sbriglio Giuseppe, Ventura Giovanni, Viale Silvio.

CONTRARI 2:

Appendino Chiara, Bertola Vittorio

Il Presidente dichiara approvato il provvedimento nel testo quale sopra emendato.

Il Presidente pone in votazione l'immediata eseguibilità del provvedimento.

IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento, ai sensi di legge.

Risultano assenti dall'Aula, al momento della votazione:

Ambrogio Paola, Coppola Michele, Greco Lucchina Paolo, Scanderebech Federica

Non partecipano alla votazione:

Appendino Chiara, Berthier Ferdinando, Bertola Vittorio, Carbonero Roberto, Cervetti Barbara Ingrid, Liardo Enzo, il Vicepresidente Vicario Magliano Silvio, Marrone Maurizio, Ricca Fabrizio, Tronzano Andrea

PRESENTI 24

VOTANTI 24

FAVOREVOLI 24:

Altamura Alessandro, Alunno Guido Maria, Carretta Domenico, Cassiani Luca, Centillo Maria Lucia, Curto Michele, Dell'Utri Michele, il Sindaco Fassino Piero, il Presidente Ferraris Giovanni Maria, Genisio Domenica, Grimaldi Marco, il Vicepresidente Levi Marta, Levi-Montalcini Piera, Lo Russo Stefano, Mangone Domenico, Moretti Gabriele, Muzzarelli Marco, Nomis Fosca, Onofri Laura, Paolino Michele, Porcino Giovanni, Sbriglio Giuseppe, Ventura Giovanni, Viale Silvio.

Il Presidente dichiara approvata l'immediata eseguibilità del provvedimento.

Sono allegati al presente provvedimento i seguenti:

allegato 1 bis - allegato 2 - allegato 3.

In originale firmato:

IL SEGRETARIO

Penasso

IL PRESIDENTE

Ferraris
