

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 21 DICEMBRE 2012

(proposta dalla G.C. 15 dicembre 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	D'AMICO Angelo	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	TRICARICO Roberto
CENTILLO Maria Lucia	MAGLIANO Silvio	TRONZANO Andrea
CERVETTI Barbara Ingrid	MANGONE Domenico	VENTURA Giovanni
CURTO Michele	MARRONE Maurizio	VIALE Silvio

In totale, con il Presidente ed il Sindaco, n. 38 presenti, nonché gli Assessori: CURTI Ilda - DEALESSANDRI Tommaso - GALLO Stefano - PASSONI Gianguido - SPINOSA Mariacristina - TEDESCO Giuliana.

Risultano assenti i Consiglieri: COPPOLA Michele - MUSY Alberto - SCANDEREBECH Federica.

Con la partecipazione del Segretario Generale PENASSO Dr. Mauro.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: OPERAZIONE DI ALIENAZIONE IMMOBILIARE A CARATTERE STRAORDINARIO - CARTOLARIZZAZIONE TERZO PORTAFOGLIO. IMPORTO EURO 6.000.000,00 A TITOLO DI ACCONTO - APPROVAZIONE.

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

La perdurante crisi del mercato immobiliare, oltre ad incidere sul valore degli immobili e delle aree fabbricabili, ha anche significativamente allungato i tempi di vendita degli immobili stessi.

L'esperienza delle ultime aste immobiliari avviate dalla Città ha ulteriormente confermato la difficoltà a conciliare i tempi di vendita nell'attuale situazione di mercato con le esigenze di cassa della Città, tanto più in relazione alla imprescindibile necessità di reperire le risorse per il rientro nel cosiddetto "patto di stabilità" nonché per garantire gli investimenti programmati.

La normativa vigente ha espressamente previsto la possibilità di operare cartolarizzazioni di asset immobiliari di proprietà delle pubbliche amministrazioni ed anche la Città di Torino ha attuato negli scorsi anni due operazioni di cartolarizzazione.

Infatti, con deliberazione del Consiglio Comunale del 19 ottobre 2009 (mecc. 2009 04890/008), esecutiva dal 2 novembre successivo, veniva avviata un'operazione di cartolarizzazione - ai sensi e per gli effetti dell'articolo 84 della Legge 289/2002 - avente ad oggetto n. 11 immobili di proprietà comunale.

Con deliberazione della Giunta Comunale del 3 novembre 2009 (mecc. 2009 07163/008), in attuazione di quanto disposto con la deliberazione consiliare sopra citata, veniva approvata l'acquisizione di una società a responsabilità limitata (SPV) già costituita (avente ad oggetto l'attività di cartolarizzazione e già iscritta all'elenco generale di cui all'articolo 106 del D.Lgs. 385/1993); venivano contestualmente approvati i criteri generali costituenti indirizzo per gli Uffici nella selezione delle offerte da parte degli operatori invitati.

La suddetta deliberazione del Consiglio Comunale del 19 ottobre 2009 (mecc. 2009 04890/008) aveva, tra l'altro, previsto che l'alienazione degli immobili in capo alla società di cartolarizzazione (costituita o acquisita) potesse avvenire anche attraverso la stipulazione di uno o più atti di alienazione, subordinando la formalizzazione della vendita all'approvazione definitiva delle varianti di P.R.G. afferenti alcuni lotti facenti parte del Portafoglio.

Alla luce delle suddette previsioni, con deliberazione della Giunta Comunale del 29 dicembre 2009 (mecc. 2009 09770/066), così come modificata ed integrata da successiva deliberazione del 30 dicembre 2009 (mecc. 2009 09796/066), veniva pertanto autorizzata la stipulazione di un contratto definitivo di compravendita per un primo gruppo di immobili ("Primo Portafoglio", prezzo di complessivi Euro 34.535.356,00), nonché la stipulazione di un preliminare di compravendita per un gruppo di ulteriori immobili ("Secondo Portafoglio", prezzo di complessivi Euro 32.283.302,00), con previsione della sottoscrizione del contratto definitivo entro il 31 dicembre 2010. Veniva, viceversa, demandata ad altra data ogni considerazione in ordine all'alienazione dell'immobile contraddistinto con il n. 4 (area sita in strada Castello di Mirafiori ang. Parco Colonnetti, c.d. "Terzo Lotto"), atteso che all'epoca era ancora allo studio il progetto di variante urbanistica e che non era ancora stato sottoscritto l'atto di rinuncia al diritto di

superficie concesso all'Istituto Galileo Ferraris (ora Istituto Nazionale di Ricerca Metrologica, I.N.R.I.M.) su parte dell'area de qua.

Detti contratti definitivo e preliminare venivano stipulati rispettivamente con atti a rogito notaio Ganelli, rep. n. 16915/11088 e rep. n. 16916/11089 del 30 dicembre 2009.

In esecuzione di deliberazione della Giunta Comunale in data 28 dicembre 2010 (mecc. 2010 08967/131), è stato poi stipulato il relativo atto di trasferimento definitivo del "Secondo Portafoglio" (30 dicembre 2010, rogito notaio Ganelli rep. n. 20442/13324).

In pari data, con atto sempre a rogito notaio Ganelli rep. n. 20443/13325, la Città e la C.C.T. hanno stipulato un contratto preliminare di vendita dell'immobile n. 4 (individuato, come detto, quale "Terzo Lotto"), costituito dall'area denominata "ex Galileo Ferraris" o "Strada Castello di Mirafiori" ubicata in strada delle Cacce, verso il corrispettivo di Euro 8.283.187,00. Tale contratto dava facoltà all'Amministrazione di individuare un terzo acquirente, disponibile ad acquistare ed a sottoscrivere, prima del 31 dicembre 2011, il contratto di acquisto del Lotto - a condizioni economiche almeno equivalenti - con obbligo per la Città di restituzione, in tal caso, della caparra ricevuta da C.C.T. in misura non raddoppiata e maggiorata dagli interessi e spese previsti contrattualmente.

A seguito dell'approvazione definitiva della relativa variante di P.R.G. n. 176 (Consiglio Comunale del 21 marzo 2011 - mecc. 2011 01076/009), con deliberazione della Giunta Comunale del 28 dicembre 2011 (mecc. 2011 08195/131) è stata poi approvata la stipulazione del contratto preliminare di vendita del Lotto alla "Sviluppo Torino 2007 S.r.l." e, contestualmente, è stata autorizzata la risoluzione consensuale tra la Città e la C.C.T. S.r.l. del contratto preliminare di vendita di cui all'atto a rogito notaio Ganelli del 30 dicembre 2010 avente ad oggetto il medesimo Lotto. Si è conseguentemente provveduto al rimborso della caparra confirmatoria dovuta a C.C.T. S.r.l. in forza del contratto preliminare di vendita di cui al citato atto a rogito notaio Ganelli del 30 dicembre 2010, oltre ad interessi e spese.

Così come consentito dall'articolo 84 della Legge 289/2002 sopracitata, la società "C.C.T. S.r.l." ha versato alla Città il corrispettivo degli immobili acquisiti mediante accensione di un finanziamento con primari istituti bancari individuati attraverso procedura competitiva.

Per garantire il miglior esito possibile dell'operazione ed in ottemperanza a quanto disposto dalla normativa in tema di cartolarizzazione, la Città ha individuato, mediante la stessa procedura per l'acquisizione della SPV, una società esperta in materia di gestione societaria, a cui è stata affidata la gestione dei servizi contabili e finanziari, mediante la sottoscrizione di una "Convenzione di Altri Servizi". La C.C.T. S.r.l. ha, inoltre, affidato: alla Civica Amministrazione, mediante una "Convenzione di gestione", le attività afferenti la manutenzione e gestione degli immobili alienati; ed infine, all'ATI costituita da IPI Intermediazioni S.r.l. e Yard S.r.l., - individuata mediante gara europea ex D.Lgs. 163/2006 esperita dalla Città su mandato di C.C.T. - la vendita degli immobili del "Primo" e del "Secondo Portafoglio" mediante la sottoscrizione di una "Convenzione di Valorizzazione".

Per completezza, va ancora ricordato l'articolo 3 dello Statuto della C.C.T. S.r.l.: "... La

società ha per oggetto esclusivo la realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla dismissione del patrimonio immobiliare del Comune di Torino, ai sensi dell'articolo 84 della Legge 27 dicembre 2002 n. 289 e delle disposizioni ivi richiamate, mediante l'assunzione di finanziamenti e/o l'emissione di titoli. In conformità alle disposizioni della predetta Legge 289/2002, i beni immobili destinati al soddisfacimento dei diritti dei concedenti i finanziamenti di ciascuna operazione di cartolarizzazione, individuati ai sensi della stessa Legge 289/2002 e delle altre disposizioni ivi richiamate, nonché ogni altro diritto acquisito nell'ambito della medesima operazione di cartolarizzazione dalla società nei confronti del Comune di Torino o di terzi, costituiscono patrimonio separato a tutti gli effetti da quello della società e da quelli relativi alle altre operazioni. Su ciascun patrimonio separato non sono ammesse azioni da parte di creditori diversi dai concedenti i finanziamenti da essa reperiti".

Quanto sopra riportato costituisce un sintetico excursus delle due precedenti operazioni di cartolarizzazione.

Si profila a questo punto la necessità di effettuare un'ulteriore operazione di cartolarizzazione, mediante la vendita a C.C.T. S.r.l. di una serie di asset di proprietà comunale, che andranno a costituire il "Terzo Portafoglio", vendita da formalizzarsi mediante contratto preliminare entro il corrente anno.

Gli immobili che si intendono alienare a C.C.T. S.r.l.:

- sono stati inseriti nel Piano Dismissioni allegato al Bilancio di previsione 2012, ex articolo 58 D.L. 112/2008 convertito con modificazioni nella Legge 133/2008;
- con deliberazione del Consiglio Comunale del primo ottobre 2012 (mecc. 2012 03879/131), dichiarata immediatamente eseguibile, ne è stata approvata la vendita a terzi;
- sono stati oggetto di due-diligence immobiliare da parte degli Uffici, benché per alcuni di essi sia in corso il procedimento di variante urbanistica;
- sono stati oggetto di stima peritale da parte del competente Servizio Valutazioni;
- sono stati tutti oggetto di una diserzione di incanto (asta pubblica n. 80/2012) per il prezzo indicato nella colonna "valore a base d'asta" dell'allegato elenco (allegato 1).

Con riguardo a quest'ultimo punto, va tuttavia rilevato che è stato riscontrato un interesse, seppur non sfociato in una offerta, da parte di alcuni operatori che comunque hanno rappresentato la necessità di disporre di alcuni mesi per poter a loro volta definire un piano realistico di recupero e di vendita (ovvero di utilizzo come immobile strumentale alla loro attività).

Si tratta, quindi, di immobili con un potenziale interesse per operatori privati, ma i cui tempi di vendita, anche in relazione all'attuale situazione di mercato, non coincidono con le stringenti necessità di cassa della Città.

Come sopra indicato, gli immobili che possono essere alienati a C.C.T. S.r.l., sono riportati nell'elenco costituente allegato 1 al presente provvedimento (all. 1 - n.); per alcuni di essi vanno effettuate, tuttavia, le seguenti precisazioni.

- 1) Per quanto riguarda la destinazione urbanistica del lotto ubicato in via Pinelli n. 9 è tuttora in corso il procedimento di approvazione definitiva della relativa variante di P.R.G. n. 276, adottata con deliberazione consiliare del 29 ottobre 2012 (mecc. 2012 02202/009).
- 2) Per quanto concerne la destinazione urbanistica del fabbricato sito in via Cumiana è in corso di adozione la variante al P.R.G. n. 278 per la modifica della destinazione urbanistica da "area a servizi pubblici lett. a)" ad "area a servizi privati SP". Inoltre, poiché trattasi di immobile per il quale è stato dichiarato l'interesse culturale con nota prot. n. 6943 del 22 ottobre 2012 della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte, occorre acquisire l'autorizzazione alla costituzione del diritto di superficie, già richiesta con nota in data 10 dicembre 2012.
- 3) Per quanto concerne, infine, la destinazione urbanistica del compendio ubicato in strada Calleri 8-10 è in corso di adozione la variante al P.R.G. n. 278 per la modifica della destinazione urbanistica da "area a servizi pubblici lettera i)" a "zona verde privato con preesistenze edilizie".

Tenuto conto di quanto sopra indicato, l'ipotesi di valorizzazione attraverso una nuova cartolarizzazione può articolarsi nelle seguenti fasi nel rispetto di quanto previsto dalla normativa sulla cartolarizzazione:

- 1) stipulazione di un contratto preliminare di vendita entro il 31 dicembre 2012 con contestuale versamento a titolo di acconto da parte di C.C.T. S.r.l. di un importo pari ad Euro 6 milioni come prefinanziamento dell'operazione di cartolarizzazione, da erogarsi da soggetto che verrà individuato tramite procedura negoziata ai sensi dell'articolo 57 comma 2 lettera c) del D.Lgs. 163/2006. Tale procedura è giustificata dalla perdurante crisi del settore immobiliare come ampiamente descritto in precedenza, che ha determinato la necessità di utilizzare una modalità di selezione che consentisse tempi rapidi di attuazione;
- 2) corrispettivo complessivo dell'alienazione pari ad Euro 13.715.600,00. Tale corrispettivo è stato determinato mediante aggiornamento del valore periziato, per ciascun immobile, dal Civico Ufficio Valutazioni e riportato nell'allegato 1 bis alla deliberazione del Consiglio Comunale del primo ottobre 2012 (mecc. 2012 03879/131). Infatti, detto aggiornamento tiene conto dello sconto portafoglio pari al 15% applicabile nel caso di vendita in blocco, così come già avvenuto nei due portafogli oggetto delle precedenti cartolarizzazioni. Tale sconto di portafoglio è allineato alla prassi delle operazioni di vendita immobiliare, ed è ulteriormente giustificato dalla scarsa dinamicità del mercato immobiliare italiano, nonché dal fatto che per tutti gli immobili è già stato esperito almeno un tentativo di vendita mediante asta pubblica. In sostanza, si ritiene che il prezzo di acquisto degli immobili praticato dal Comune per la vendita a C.C.T. S.r.l. rispecchi comunque il valore minimo di mercato per ciascun immobile a maggior ragione trattandosi, in questo caso di un trasferimento in blocco di beni. Inoltre, occorre precisare, a tal proposito, che non si è provveduto a richiedere una perizia asseverata redatta da un revisore legale o da una società

di revisione legale iscritti nell'apposito registro, in quanto adempimento previsto dall'articolo 2465 comma 2 del Codice Civile solo nel "caso di acquisto da parte della società, per un corrispettivo pari o superiore al decimo del capitale sociale, di beni o di crediti dei soci fondatori, dei soci e degli amministratori, nei due anni dall'iscrizione della società nel registro delle imprese"; le precedenti stime, peraltro, sono state aggiornate anche a seguito del parere favorevole rilasciato dal DIST (Dipartimento Interateneo di Scienze, Progetto e Politiche del Territorio) del Politecnico di Torino;

- 3) obbligo della società C.C.T. S.r.l. di pubblicare una procedura di gara entro il 30 settembre 2013 al fine dell'individuazione di un soggetto finanziatore che provveda a finanziare alla società stessa l'importo complessivamente dovuto per gli immobili non alienati a terzi direttamente dalla Città al fine di consentirle di addivenire all'acquisto definitivo dei beni mediante stipulazione del relativo contratto entro il 31 dicembre 2013, con contestuale pagamento del prezzo;
- 4) stipulazione del contratto definitivo di vendita entro il 31 dicembre 2013. E' indispensabile che la Città approvi in via definitiva le varianti urbanistiche previste almeno 6 mesi prima di tale termine; qualora queste ultime non siano approvate in via definitiva entro il 31 dicembre 2013, verrà risolto il contratto preliminare con conseguente restituzione alla C.C.T. S.r.l. dell'acconto versato, oltre ad interessi e spese.
- 5) facoltà per la Città, nelle more della cessione definitiva, di reperire soggetti terzi che acquistino la proprietà di uno o più immobili del Terzo Portafoglio entro il 31 dicembre 2013 mediante le procedure di alienazione consentite dalle leggi vigenti; nel caso in cui la Città individui terzi acquirenti, diversi da C.C.T. S.r.l., resta sin d'ora autorizzata la stipulazione di un contratto di vendita a favore di terzo ex articoli 1411 e segg. del Codice Civile ovvero la cessione del contratto preliminare, oggetto di prossima stipulazione con C.C.T., a favore del terzo, ovvero ancora la risoluzione del contratto preliminare, demandandosi comunque la scelta tra tali modalità contrattuali a separato provvedimento da approvarsi in prossimità dell'atto definitivo. Al momento della vendita ad uno o più acquirenti, la Città procederà al rimborso a C.C.T. S.r.l. della quota parte dell'acconto corrispondente all'intero ammontare del corrispettivo incassato per il singolo bene affinché la società stessa provveda al corrispondente rimborso del prefinanziamento, maggiorato degli interessi e dei costi nel frattempo maturati;
- 6) all'eventuale verificarsi degli eventi indicati ai precedenti punti 4) e 5) verrà prevista la relativa copertura finanziaria all'interno delle risorse stanziare sul bilancio 2013;
- 7) alla data del 30 settembre 2013, nel caso di mancata alienazione dei lotti ovvero di vendita solo di alcuni ma in misura tale da consentire a C.C.T. S.r.l. (e, correlativamente, alla Città) il rimborso parziale del prefinanziamento, la Città potrà in via alternativa: (i) risolvere il contratto preliminare restituendo la restante parte dell'acconto oltre a spese e interessi sino al quel momento maturati, a prescindere dall'esito della gara di cui al precedente punto 3;

- (ii) dare corso alla stipulazione del contratto definitivo per i restanti lotti qualora reperito il soggetto finanziatore mediante la gara di cui al punto 3;
- 8) entro la data del 30 settembre 2013 è data inoltre facoltà alla Città di sostituire uno o più lotti con altri immobili di valore complessivo corrispondente, in modo da agevolare la restituzione del prefinanziamento da parte di C.C.T. S.r.l., mediante novazione oggettiva del preliminare di cui al precedente punto 1;
- 9) come previsto nella precedente operazione di cartolarizzazione, l'eventuale plusvalore realizzato da C.C.T. S.r.l. verrà attribuito alle Fondazioni, nelle quali la Città riveste il ruolo di socio fondatore, siano esse culturali o che comunque perseguano finalità pubbliche meritevoli di tutela; tali Fondazioni verranno individuate con successiva deliberazione della Giunta Comunale prima dell'alienazione dei beni alla Società;
- 10) attribuzione alla Città del ruolo di gestore degli immobili, così come avvenuto nella precedente operazione di cartolarizzazione, fino alla loro alienazione a terzi;
- 11) in quanto ancora proprietaria dei beni in corso di cartolarizzazione, sino alla stipulazione del contratto definitivo, la Città rimane soggetto gestore delle vendite. Successivamente alla stipulazione del contratto definitivo, fermo restando l'assenso da parte del soggetto finanziatore, la stessa manterrà il ruolo di gestore delle vendite, al fine di ridurre i costi a carico di C.C.T. S.r.l. stessa.

Gli immobili de quibus, quali risultano descritti nelle relative schede patrimoniali allegate alla presente deliberazione (allegati da 2 a 9), vengono dunque a costituire il Terzo Portafoglio dell'operazione di cartolarizzazione.

Con il presente provvedimento occorre, altresì, autorizzare la C.C.T. S.r.l., interamente partecipata dalla Città, all'acquisto dei beni dal socio unico ex articolo 2479 del Codice Civile.

Sotto il profilo edilizio, mentre si confermano i rilievi dell'immobile di via Principi d'Acaja n. 12 allegati alla deliberazione della Giunta Comunale del 23 ottobre 2012 (mecc. 2012 05454/131) richiamati nella relativa scheda patrimoniale, deve osservarsi che gli attuali stati di fatto degli immobili di via Cumiana, strada Altessano e via Pinelli sono differenti, sia pure in modo non sostanziale, rispetto alla documentazione progettuale depositata e rinvenibile presso l'Archivio Edilizio della Città e presso gli ulteriori archivi comunali.

Infatti, per quanto attiene alla realizzazione dell'ex scuola di via Pinelli n.9, realizzata dalla Città in esecuzione delle deliberazioni citate nella relativa Scheda Patrimoniale costituente allegato 8 al presente provvedimento ed oggetto di successivi interventi effettuati dal competente Servizio Tecnico comunale -anch'essi citati nella Scheda Patrimoniale-, sono state rilevate alcune modifiche di carattere interno, finalizzate a rendere maggiormente funzionale il plesso scolastico, ovvero ad adeguarlo all'evoluzione legislativa in materia di norme igieniche, sanitarie e di sicurezza; si tratta, in particolare di demolizione di muri e vani interni, costruzione di tramezzi, razionalizzazione del locale bagno.

Viceversa, il fabbricato industriale dismesso di via Cumiana, pervenuto alla Città nel 1981, non venne interessato dagli interventi eseguiti dalla Città sulla porzione ubicata tra corso

Peschiera e corso Racconigi a seguito della deliberazione consiliare del 1986, con la quale venne riconsiderata la futura utilizzazione dell'immobile in funzione dell'allora recente riorganizzazione delle circoscrizioni amministrative cittadine. Le proposte progettuali del 1987, del 1992 e del 1998, che trasformarono l'aspetto architettonico e funzionale dell'isolato, non presero in considerazione la manica affacciata su via Cumiana, che qui interessa. D'altro canto, il progetto licenziato con concessione edilizia n. 1 del 14 febbraio 1998, che prevedeva la realizzazione in tale fabbricato di una sala polivalente, non trovò mai attuazione. Dunque, tale porzione, risalente a data anteriore al 1 settembre 1967, non risulta fatta oggetto di successivi interventi edilizi.

Infine, non sono stati reperiti in toto i provvedimenti autorizzativi in linea edilizia relativi alla porzione di compendio di Strada Altessano n. 45, realizzato dalla Cassa per il Mezzogiorno anteriormente al 1 settembre 1967 in forza di regolare deliberazione consiliare ed acquisito per accessione dalla Città nel 1983 (acquisizione del centro di formazione professionale G. Pastore), in virtù di convenzione stipulata con la Cassa medesima. Si tratta, quindi, di edificazione a suo tempo autorizzata dalla Civica Amministrazione in ottemperanza ad accordi intercorsi con la Cassa, in merito al quale la regolarità edilizia deve intendersi in re ipsa.

In tutti i casi sopra citati, gli interventi edilizi sono stati realizzati sulla base di progetti, ove necessario, o sulla base di atti amministrativi direttamente adottati dagli Uffici della Città, proprietaria degli edifici ed Ente competente in materia di controllo del rispetto della normativa tecnico-edilizia, ovvero da soggetti muniti dei relativi assensi in linea amministrativa rilasciati dai Servizi assegnatari dei beni. Si tratta, inoltre, di opere che, pur non avendo comunque alterato la sagoma del fabbricato o prodotto incrementi della superficie lorda di pavimento esistente o della volumetria del bene, hanno sortito l'effetto di modificare marginalmente la distribuzione interna degli spazi afferenti i complessi in argomento.

Pertanto, non può che darsi atto che i medesimi siano stati posti in essere legittimamente sia sul piano soggettivo sia su quello oggettivo e che, pertanto, gli stati di fatto oggi rilevati (e rappresentati nelle planimetrie costituenti allegati da 10 a 14) debbano a tutti gli effetti essere considerati rappresentativi non solo dell'effettiva situazione rilevabile in concreto, ma anche escludenti opere ed interventi da considerarsi abusivi ai sensi della normativa vigente.

Si conferma, altresì, per quanto concerne gli oneri per cambio d'uso, quanto disposto con la sopra citata deliberazione della Giunta Comunale del 23 ottobre 2012 (mecc. 2012 05454/131).

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 espresse in narrativa, che qui integralmente si richiamano per fare parte integrante e sostanziale del presente provvedimento,

- 1) di approvare la struttura dell'ulteriore operazione di cartolarizzazione immobiliare, di cui alle linee di indirizzo approvate con deliberazione consiliare del 19 ottobre 2009 (mecc. 2009 04890/008), quale riportata nella narrativa del presente provvedimento e infra indicata, afferente il Terzo Portafoglio immobiliare, costituito dai lotti indicati nell'elenco costituente allegato 1;
- 2) di autorizzare l'alienazione alla C.C.T. S.r.l. degli immobili del Terzo Portafoglio indicati nell'allegato 1 verso il corrispettivo complessivo di Euro 13.715.600,00, di cui euro 6.000.000,00 a titolo di acconto dariceversi dalla società acquirente in sede di stipulazione del contratto preliminare da formalizzarsi entro il 31 dicembre 2012 ed Euro 7.715.600,00 da ricevere in sede di stipulazione del contratto definitivo, da formalizzarsi entro il 31 dicembre 2013 ed autorizzandone, altresì, la C.C.T. S.r.l. all'acquisto in via definitiva, alle condizioni di cui infra;
- 3) di approvare le schede patrimoniali aggiornate degli immobili costituenti Terzo Portafoglio dell'operazione allegate al presente provvedimento (all. 2-9 - nn.) recanti lo stato di fatto e di diritto, noto all'Amministrazione, dei beni da trasferire;
- 4) di approvare l'inserimento nel contratto preliminare di quanto indicato in narrativa rispetto alle fasi della nuova operazione di cartolarizzazione, e precisamente:
 - (i) stipulazione di un contratto preliminare di vendita entro il 31 dicembre 2012 con contestuale versamento a titolo di acconto da parte di C.C.T. S.r.l. di un importo pari ad Euro 6 milioni finanziato mediante accensione di un prefinanziamento con primari istituti bancari, da individuarsi mediante procedura tramite procedura negoziata ai sensi dell'articolo 57 comma 2 lettera c) del D.Lgs. 163/2006. Tale procedura è giustificata dalla perdurante crisi del settore immobiliare come ampiamente descritto in precedenza, che ha determinato la necessità di utilizzare una modalità di selezione che consentisse tempi rapidi di attuazione;
 - (ii) corrispettivo complessivo dell'alienazione pari ad Euro 13.715.600,00, determinato mediante aggiornamento del valore periziato, per ciascun immobile, dal Civico Ufficio Valutazioni e riportato nell'allegato 1 bis alla deliberazione del Consiglio Comunale del primo ottobre 2012 (mecc. 2012 03879/131), e comunque rispondente per ciascun immobile al valore minimo di mercato così come meglio precisato in narrativa;

- (iii) obbligo della società C.C.T. S.r.l. di pubblicare una procedura di gara entro il 30 settembre 2013 per l'intero importo del prezzo di acquisto al netto delle eventuali cessioni nel frattempo intervenute al fine dell'individuazione del soggetto finanziatore che consenta alla società stessa di addivenire all'acquisto definitivo dei beni e contestuale pagamento del prezzo mediante stipulazione del relativo contratto entro il 31 dicembre 2013;
- (iv) stipulazione del contratto definitivo di vendita entro il 31 dicembre 2013. E' indispensabile che la Città approvi in via definitiva le varianti urbanistiche previste almeno 6 mesi prima di tale termine; qualora queste ultime non siano approvate in via definitiva entro il 31 dicembre 2013, verrà risolto il contratto preliminare con conseguente restituzione alla C.C.T. S.r.l. dell'acconto versato, oltre ad interessi e spese;
- (v) facoltà per la Città, nelle more della cessione definitiva, di reperire soggetti terzi che acquistino la proprietà di uno o più immobili del Terzo Portafoglio entro il 31 dicembre 2013 mediante le procedure di alienazione consentite dalle leggi vigenti; nel caso in cui la Città individui terzi acquirenti, diversi da C.C.T. S.r.l., resta sin d'ora autorizzata la stipulazione di un contratto di vendita a favore di terzo ex articoli 1411 e segg. del Codice Civile ovvero la cessione del contratto preliminare, oggetto di prossima stipulazione con C.C.T., a favore del terzo, ovvero ancora la risoluzione del contratto preliminare, demandandosi la scelta tra tali modalità contrattuali a separato provvedimento da approvarsi in prossimità dell'atto definitivo. Al momento della eventuale vendita ad uno o più acquirenti, la Città procederà al rimborso a C.C.T. S.r.l. della quota parte dell'acconto corrispondente all'intero ammontare del corrispettivo incassato per il singolo bene affinché la società stessa provveda al corrispondente rimborso del prefinanziamento, maggiorato degli interessi e dei costi nel frattempo maturati; in tal caso l'accertamento sul Bilancio 2013 riferito ai corrispettivi di alienazione sarà, conseguentemente, accompagnato dal correlativo impegno di spesa di pari ammontare necessario per effettuare tale parziale rimborso;
- (vi) alla data del 30 settembre 2013, nel caso di mancata alienazione dei lotti ovvero di vendita solo di alcuni ma in misura tale da consentire il rimborso parziale del prefinanziamento, la Città potrà in via alternativa: 1. risolvere il contratto preliminare restituendo la restante parte dell'acconto oltre a spese ed interessi sino al quel momento maturati, a prescindere dall'esito della gara di cui al precedente punto 3; 2. dare corso alla stipulazione del contratto definitivo;
- (vii) facoltà della Città, entro la data del 30 settembre 2013, di sostituire uno o più lotti con altri immobili di valore complessivo corrispondente, in modo da agevolare la restituzione del prefinanziamento da parte di C.C.T. S.r.l., mediante novazione oggettiva del preliminare di cui al precedente punto (i);
- (viii) come previsto nella precedente operazione di cartolarizzazione, l'eventuale

plusvalore realizzato da C.C.T. S.r.l. verrà attribuito alle Fondazioni, nelle quali la Città riveste il ruolo di socio fondatore, siano esse culturali o che comunque perseguano finalità pubbliche meritevoli di tutela; tali Fondazioni verranno individuate con successiva deliberazione della Giunta Comunale prima dell'alienazione dei beni alla Società;

- (ix) attribuzione alla Città del ruolo di gestore degli immobili, così come avvenuto nella precedente operazione di cartolarizzazione, fino alla loro alienazione a terzi;
 - (x) in quanto ancora proprietaria dei beni in corso di cartolarizzazione, sino alla stipulazione del contratto definitivo, la Città rimane soggetto gestore delle vendite. Successivamente alla stipulazione del contratto definitivo, fermo restando l'assenso da parte del soggetto finanziatore, la stessa manterrà il ruolo di gestore delle vendite, al fine di ridurre i costi a carico di C.C.T. stessa;
- 5) di prendere atto degli stati di fatto relativi agli immobili di proprietà comunale ubicati in via Pinelli n. 9, via Cumiana ang. corso Peschiera e strada Altessano n. 45, rispettivamente censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 1180 particella 191 sub. 3, al Foglio 80 particella 1848 sub 304 ed al Foglio 1074 particella 71 sub. 1, quale raffigurati nelle planimetrie di rilievo costituenti allegati (all. 10-14 - nn.);
 - 6) di prendere atto che lo stato di fatto degli immobili di cui al punto precedente è susseguente agli interventi di adeguamento, manutenzione e restauro conservativo richiamati in narrativa, che non hanno in ogni caso alterato la sagoma dei fabbricati, prodotto incrementi della superficie lorda di pavimento o della volumetria dello stesso;
 - 7) di dare atto - anche ai sensi e per gli effetti dell'articolo 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e dell'articolo 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 - che, per le motivazioni indicate nella parte narrativa del presente provvedimento, le predette situazioni di fatto devono ritenersi legittimate ed escludenti opere ed interventi da considerarsi abusivi ai sensi della normativa vigente;
 - 8) di autorizzare la società C.C.T. S.r.l. a sottoscrivere il contratto di finanziamento il cui schema verrà approvato con separato provvedimento da parte della struttura organizzativa comunale competente, demandando a successivi provvedimenti dell'Amministrazione, ogni successivo adempimento;
 - 9) 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
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 VALUTAZIONI
F.to Beltramino

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica esclusivamente sotto il profilo edilizio.

IL DIRETTORE
DIREZIONE EDILIZIA PRIVATA
F.to Cortese

IL DIRIGENTE
SERVIZIO PERMESSI DI COSTRUIRE
E ATTIVITA' EDILIZIA SEGNALATA
F.to Demetri

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

per IL VICE DIRETTORE GENERALE
FINANZA E TRIBUTI
Il Dirigente Delegato
F.to Tironi

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:

Berthier Ferdinando, Cassiani Luca, il Vicepresidente Vicario Magliano Silvio, Marrone Maurizio, Porcino Giovanni, Tronzano Andrea

Non partecipano alla votazione:

Ambrogio Paola, Carbonero Roberto, Cervetti Barbara Ingrid, D'Amico Angelo, Greco Lucchina Paolo, Liardo Enzo, Ricca Fabrizio

PRESENTI 25

VOTANTI 25

FAVOREVOLI 23:

Altamura Alessandro, Alunno Guido Maria, Carretta Domenico, 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, Sbriglio Giuseppe, Tricarico Roberto, 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:

Berthier Ferdinando, Cassiani Luca, D'Amico Angelo, il Vicepresidente Vicario Magliano Silvio, Marrone Maurizio, Tronzano Andrea

Non partecipano alla votazione:

Ambrogio Paola, Appendino Chiara, Bertola Vittorio, Carbonero Roberto, Cervetti Barbara Ingrid, Greco Lucchina Paolo, Liardo Enzo, Ricca Fabrizio

PRESENTI 24

VOTANTI 24

FAVOREVOLI 24:

Altamura Alessandro, Alunno Guido Maria, Carretta Domenico, 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, Tricarico Roberto, Ventura Giovanni, Viale Silvio

Il Presidente dichiara approvata l'immediata eseguibilità del provvedimento.

Sono allegati al presente provvedimento i seguenti:

allegato 1 - allegato 2 - allegato 3 - allegato 4 - allegato 5 - allegato 6 - allegato 7 - allegato 8 - allegato 9 - allegato 10 - allegato 11 - allegato 12 - allegato 13 - allegato 14.

In originale firmato:

IL SEGRETARIO
Penasso

IL PRESIDENTE
Ferraris
