

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 30 SETTEMBRE 2013

(proposta dalla G.C. 10 settembre 2013)

Sessione del Bilancio Preventivo

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

In totale, con il Presidente ed il Sindaco, n. 41 presenti, nonché gli Assessori: BRACCIALARGHE Maurizio - CURTI Ilda - GALLO Stefano - LAVOLTA Enzo - LO RUSSO Stefano - LUBATTI Claudio - PASSONI Gianguido - PELLERINO Mariagrazia - TEDESCO Giuliana - TISI Elide.

Con la partecipazione del Vice Segretario Generale PICCOLINI dr.ssa Carla.

SEDUTA PUBBLICA

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

Proposta dell'Assessore Passoni, comprensiva dell'emendamento approvato nella presente seduta.

Nonostante la tendenza del mercato immobiliare non lasci spazio all'ottimismo (secondo l'Agenzia delle Entrate, il dato italiano relativo alle compravendite del primo trimestre 2013 ha subito un calo del 14,2% rispetto allo stesso trimestre 2012), esistono prospettive di ripresa delle compravendite nei prossimi mesi che dovrebbero fare registrare verso fine anno una lenta risalita. E' agganciandosi a questa previsione di miglioramento che si intende nuovamente promuovere l'alienazione di alcuni immobili comunali mediante asta pubblica al fine di garantire, da un lato, il rispetto degli obiettivi fissati dal Patto di Stabilità interno e, dall'altro, il mantenimento dei livelli qualitativo e quantitativo dei servizi offerti ai cittadini.

Le alienazioni dovranno misurarsi, purtroppo, con l'attuale situazione di difficoltà del mercato immobiliare che risente non solo dell'introduzione, nel 2012, dell'IMU, ma anche della scarsa liquidità del sistema finanziario, testimoniata dalle statistiche ISTAT sulla concessione dei mutui, dei finanziamenti e delle altre obbligazioni garantite da ipoteca immobiliare; in meno di due anni, infatti, la quota di acquisti sostenuta da mutui è passata dal 65% a meno del 42%.

Parimenti negativo risulta essere l'acquisto di immobili come forma di investimento, se si guarda al fatto che nel 2006, prima della crisi, la percentuale di italiani che riteneva che il "mattoncino" rappresentasse l'investimento ideale era del 70%, mentre nel 2012 tale percentuale è scesa al 35%.

Non si esclude quindi la possibilità che, al pari di quanto avvenuto nelle ultime aste, vi possano essere diserzioni sui singoli lotti oggetto del presente provvedimento, benché le stime poste a base d'asta abbiano tenuto conto sia della citata scarsa fiducia nell'investimento sul mattone, sia della contrazione dei prezzi di alienazione degli immobili. Deve considerarsi, infatti, che il quadro tracciato dai borsini prezzi indica nelle 13 principali città italiane (dove tradizionalmente il mercato tiene di più che nella provincia) un calo generalizzato dei prezzi in media del 5,2 % rispetto ad un anno fa (dato riportato dall'Osservatorio quadrimestrale Nomisma).

E' in questa situazione di mercato che l'Amministrazione si trova ad operare con il secondo incanto del 2013; invero, nonostante la difficoltà sopra espressa, la Città è riuscita ad aggiudicare, nel corso del corrente anno, tre asset e successivamente sottoscrivere i relativi contratti, che hanno condotto ad un incasso di oltre 3 milioni di Euro. Tale importo è stato destinato al rimborso parziale dell'acconto ricevuto il 28 dicembre 2012 a seguito della stipula del contratto preliminare a rogito notaio Ganelli relativo al Terzo Portafoglio dell'operazione di cartolarizzazione.

Infatti, in conformità a quanto disposto dal Consiglio Comunale con deliberazione del 21 dicembre 2012 (mecc. 2012 07688/131), detto contratto ha previsto che, in luogo della stipula del contratto definitivo del Terzo Portafoglio della Cartolarizzazione, la Città possa reperire soggetti terzi disposti ad acquistare la proprietà di uno o più degli immobili oggetto del preliminare entro il 31 dicembre 2013. In tal caso, come effettuato con la vendita dei tre lotti della precedente asta, la Civica Amministrazione deve restituire alla società C.C.T. S.r.l. l'acconto versato fino alla concorrenza di Euro 6.000.000,00, oltre a spese ed interessi.

Preso atto dell'esito parzialmente favorevole della reimmissione sul mercato dei lotti in precedenza disertati (vedasi per tutti la palazzina di via Principi d'Acaja 12), si riproporranno in vendita i lotti più volte rimasti senza esito, ricompresi nella Parte II dell'elenco allegato (allegato 1bis), tra i quali si possono menzionare, tralasciando gli alloggi:

- gli 82 box auto siti in autorimessa privata avente accesso dai civici 16/a e 16/b di corso Umbria (proprietà superficiaria novantennale);
- il terreno ubicato in corso Francia 430;
- la porzione di fabbricato localizzata in corso Peschiera angolo via Cumiana (proprietà superficiaria novantanovenale);
- il fabbricato sito in strada dei Calleri 8-10;
- il terreno con soprastante fabbricato sito via Pinelli 9;
- l'ex compendio scolastico di strada Altessano 45.

Proprio in considerazione dell'andamento delle quotazioni immobiliari (sebbene, secondo l'Osservatorio Immobiliare, il maggior deprezzamento negli ultimi tre mesi si registri per le case indipendenti e per gli immobili periferici), si è ritenuto di applicare, per gli immobili individuati nella Parte II dell'elenco allegato (all. 1bis- n.     ), il disposto dell'articolo 6, comma 4 della Legge 24 dicembre 1908, n. 783, ai sensi del quale, riuscito infruttuoso anche il secondo esperimento d'asta, l'Amministrazione può ordinare ulteriori esperimenti con successive riduzioni, che non potranno eccedere, ciascuna, il decimo del valore di stima. E' stata pertanto operata la riduzione del 10% del valore rispetto alla precedente base d'asta per tutti gli immobili già disertati due o più volte, fatta eccezione per il lotto costituito dagli 82 box ubicati in corso Umbria, il cui prezzo a base d'asta è stato ribassato del 5%, e per i seguenti beni, per i quali, per ragioni tecniche o di opportunità, non si ritiene corretto, al momento, effettuare una riduzione del prezzo, e precisamente:

- il compendio di via Baltimora 91, in quanto la variante parziale al P.R.G. n. 267, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale del 10 dicembre 2012 /mecc. 2012 03318/009) per la sua destinazione a Z.U.T., non è stata ancora definitivamente approvata;
- la manica ovest del complesso ex Incet, attesi i costi di bonifica sostenuti dalla Città e la progressiva definizione degli insediamenti definitivi previsti all'interno delle porzioni confinanti che rende più appetibile il bene;
- il terreno boschivo di Baldissero T.se, in quanto, sebbene rivesta interesse sostanzialmente solo per i condomini che ne fanno uso, non si ritiene di offrirlo ad un prezzo che risulterebbe decisamente inferiore al suo reale valore.

Qualora, prima dell'indizione della gara, per i cespiti già oggetto di precedenti esperimenti d'asta disertati, pervenissimo offerte d'acquisto a trattativa diretta, all'ultimo valore a base d'asta, si autorizzano gli uffici competenti a non inserire gli stessi nel primo bando.

L'ulteriore ricognizione del patrimonio immobiliare condotta nel corso dell'anno ha poi consentito di individuare una serie di cespiti inutilizzati, ovvero attualmente a reddito, per i quali non si rivela proficuo mantenere la proprietà in capo alla Città, vuoi per i frequenti interventi manutentivi richiesti - che la Civica Amministrazione non è più in grado di affrontare - vuoi per il degrado del

tessuto urbano limitrofo che tale mancato intervento comunale genera. Si tratta dei beni compresi nella Parte I dell'elenco allegato (allegato 1bis), tra i quali, ad esempio, il compendio ubicato in via Bardonecchia 151.

Sempre in un'ottica di razionalizzazione del patrimonio comunale, nonché di riduzione della spesa manutentiva, si prosegue nella politica di dismissione delle 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, infatti, il regime locativo previsto dalla legge stabilisce che la manutenzione straordinaria faccia carico alla proprietà; la vendita degli alloggi consentirebbe dunque alla Città di essere sollevata dai relativi costi. Sono, pertanto, stati inseriti nella Parte I dell'elenco allegato (allegato 1bis), una serie di alloggi la cui alienazione è finalizzata anche a tale risultato, quali, ad esempio, l'alloggio di corso Galileo Ferraris 16 e quelli di via Valeggio 23 e via Beaumont 22, nonché la soffitta di corso Cadore 21.

Quest'ultima - pervenuta alla Civica Amministrazione per successione ereditaria ed ubicata all'interno di un condominio nel quale la Città non ha ulteriori proprietà - in conformità a quanto previsto dall'articolo 4 del vigente regolamento di condominio non potrà essere alienata a soggetti estranei al condominio stesso.

Per quanto concerne le unità abitative occupate si conferma il riconoscimento del diritto di prelazione all'inquilino sul prezzo di aggiudicazione come già disposto con deliberazione del Consiglio Comunale del 24 novembre 2003 (mecc. 2003 09047/008) e con deliberazione del Consiglio Comunale del 1 ottobre 2012 (mecc. 2012 03879/131). Tale diritto, che ai sensi dell'articolo 38 della Legge 392/1978 e s.m.i. spetta ai conduttori di immobili ad uso commerciale, potrà essere esercitato quindi anche dagli inquilini di case di abitazione (è il caso degli alloggi occupati di via Beaumont 22 e via Valeggio 23) purché gli stessi risultino titolari di regolare contratto e non siano morosi alla data di esercizio del diritto di prelazione.

Sulla base dei criteri adottati con deliberazione della Giunta Comunale in data 27 gennaio 2009 (mecc. 2009 00330/008) si riconosce, altresì, il medesimo diritto ai concessionari di immobili ad uso diverso da quello abitativo, qualora sussistano le stesse condizioni di regolarità ed adempimento contrattuale al momento dell'esercizio del diritto stesso.

Poiché il diritto in argomento presuppone l'esistenza di un rapporto trilaterale, tra l'Amministrazione venditrice, il terzo aggiudicatario ed il conduttore, titolare del suddetto diritto, il medesimo potrà essere esercitato dai locatari delle unità commerciali od abitative esclusivamente nell'ipotesi in cui il lotto non sia stato dichiarato deserto in sede di gara. In caso contrario, alcun diritto di prelazione od opzione al prezzo base d'asta spetterà ai conduttori di unità abitative o commerciali dichiarate deserte. Costoro, nell'ipotesi in cui fossero effettivamente interessati all'acquisto dell'unità immobiliare condotta in locazione avranno pertanto l'onere di partecipare all'asta.

Vi sono poi beni ubicati al di fuori del territorio cittadino che non assolvono alle funzioni istituzionali della Città, né possono ovviamente essere destinati ad usi logistici, quali l'unità immobiliare di Pino Torinese ed i terreni siti a Villarbasse (di cui meglio si dirà infra) e Moncalieri,

per i quali sono state avanzate richieste di acquisto da parte di privati e la cui alienazione consentirebbe alla Città il risparmio dei costi dell'IMU.

E' stato, inoltre, incluso nella Parte I dell'elenco allegato un immobile oggetto di concessione a Smat S.p.A., che tuttavia ne ha cessato l'uso istituzionale: trattasi di un terreno ubicato nel territorio del Comune di Villarbasse (da anni affittato ad uso agricolo a coltivatore diretto da parte della Smat stessa). Poiché la società ha dichiarato che non sussiste interesse al mantenimento della concessione in proprio favore di tale cespite, si prende atto della rinuncia della medesima, dando mandato ai competenti Uffici per la formalizzazione della rinuncia all'uso, a parziale modifica dell'atto mediante il quale tale uso venne concesso.

Infine, con riguardo al terreno con sovrastanti deposito e tettoia ad uso magazzino ubicato in via Valentino Carrera, n. 58 interno 4, occorre precisare che i manufatti sovrastanti - quali raffigurati con perimetro rosso nell'allegata planimetria (allegato 2), vennero realizzati su terreno di proprietà comunale a cura e spese dell'attuale società conduttrice, che sta provvedendo alla loro regolarizzazione edilizia; pertanto, con il presente provvedimento, si prende atto di quanto realizzato assentendone il mantenimento e dichiarandone l'intervenuta accessione ex articolo 936 del Codice Civile, subordinatamente alla definizione della domanda di condono presentata. In ogni caso nulla sarà dovuto alla società predetta, così come espressamente indicato nel relativo contratto di locazione.

Sono inoltre compresi nella Parte I dell'allegato elenco immobili due cespiti - compendio di via Bardonecchia 151 ed area con sovrastante fabbricato di corso Casale 219 angolo via San Sebastiano Po - che richiedono una modifica della loro destinazione urbanistica non solo e non tanto per poter essere alienati (in quanto si tratta di immobili attualmente destinati dal P.R.G. a Servizi Pubblici), quanto per una specifica valorizzazione che ne consenta una trasformazione coerente con l'ambito in cui sono collocati, suscettibile di attrarre l'investimento privato.

Pertanto, per il complesso ubicato all'angolo tra via Bardonecchia e via Marsigli è in corso d'esame, ad opera della Direzione Urbanistica, l'ipotesi di variazione della destinazione urbanistica ad Area Normativa Residenza R3 - SLP massima realizzabile mq. 9.000 (la cui attuazione avverrà mediante strumento urbanistico esecutivo, mentre si ipotizza di destinare l'immobile di corso Casale/via San Sebastiano Po a residenza R7 con indice di edificabilità 0,20 mqSLP/mqSF, in conformità alla prevalente destinazione delle aree limitrofe.

Di conseguenza, per tali immobili, la valutazione del prezzo a base d'asta, effettuata dal competente Servizio Valutazioni, ha tenuto conto della futura valorizzazione derivante dalla variante urbanistica allo studio per entrambi.

Attesa la loro attuale destinazione a Servizi Pubblici e, dunque, la conseguente appartenenza al patrimonio indisponibile, è necessario che la Città adotti, prima dell'aggiudicazione provvisoria dell'asta, le due varianti urbanistiche ipotizzate; sino a quando queste non saranno adottate, non si procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte relative ai due lotti. 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.

Inoltre, qualora 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 danno, avverso l'Amministrazione comunale per il caso di mancata approvazione in via definitiva della variante, sull'immobile interessato, nel termine previsto.

Come già nei precedenti esperimenti d'asta, 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.

Per quanto attiene, invece, all'ex complesso scolastico di via Baltimora 91, la variante parziale n. 267 al P.R.G., 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", è in corso di approvazione definitiva, come sopra accennato. Anche in questo caso, si ritiene di riservare all'Amministrazione il termine di 9 mesi sopra riportato per l'approvazione definitiva della variante, con facoltà di concedere una proroga da parte dell'aggiudicatario.

Infine, nella disamina dell'elenco allegato al presente provvedimento, sono stati riportati alcuni lotti (Parte III) che saranno oggetto di vendita diretta a soggetti che ne hanno fatto richiesta (o ai relativi conduttori), ricorrendo le "speciali ed eccezionali circostanze", di cui all'articolo 41 comma 1 n. 6 del Regio Decreto 827/1924, che consentono l'esperimento della trattativa privata ed in presenza delle quali è consentito evitare il procedimento ad evidenza pubblica per l'individuazione del contraente. Tra essi un cenno autonomo merita il locale commerciale sito in via Mazzini 44/B, gravato dal vincolo ERP. L'alienazione del medesimo avverrà ai sensi dell'articolo 50 della Legge n. 3 del 17 febbraio 2010, della Regione Piemonte, mediante proposta di vendita al prezzo di mercato (sulla base di perizia asseverata), indirizzata al conduttore. Quest'ultimo dovrà far pervenire all'Amministrazione la propria accettazione entro il termine perentorio di giorni 60 decorrenti dalla ricezione della proposta. Trascorso infruttuosamente tale termine la Città, fermo restando il prezzo, potrà procedere all'alienazione dell'immobile mediante asta pubblica.

Parimenti, un cenno autonomo merita l'area sita in Ciriè di mq. 27.000 circa, da tempo richiesta dalla S.M.A.T. S.p.A. al fine di una razionalizzazione dei propri impianti idrici. Sono pertanto in corso trattative per la vendita diretta a detta società, la cui partecipazione, appartenente per oltre il 65% alla Città di Torino, è comunque detenuta da Enti Pubblici. Se ne autorizza l'alienazione, in caso di esito positivo delle interlocuzioni avviate, verso un corrispettivo di Euro 125.000,00 come stimato dal competente Servizio Valutazioni, demandandosi alla Giunta Comunale la precisazione di termini,

clausole, condizioni e modalità della vendita.

Analogamente si dica per il fabbricato situato in corso Regina Margherita 126 - 128 per il quale sono in corso trattative per la vendita diretta alla società GTT S.p.A. interamente partecipata dalla FCT S.r.l. il cui socio unico è, come noto, la Città di Torino al fine di trasferirvi la sede dei propri uffici.

Con il presente provvedimento si autorizza sin d'ora l'alienazione diretta al prezzo di Euro 3.900.000,00 che ha costituito l'ultima base d'asta, demandando alla Giunta Comunale la definizione di eventuali specifici aspetti contrattuali.

In merito alla proprietà del sedime di detto fabbricato occorre specificare che la Città non dispone di idoneo titolo di provenienza né originario né derivativo. Tuttavia, è di tutta evidenza come lo stesso non possa che essere di proprietà della Città avendone la stessa esercitato il possesso ab immemorabili (e comunque in un tempo ampiamente sufficiente al compimento dell'usucapione ancorché l'acquisto della proprietà non sia stato giudizialmente accertato). Per quanto esposto si autorizza sin d'ora l'inserimento in atto delle clausole conseguenti alla particolarità del diritto di proprietà, quali una clausola da cui possa desumersi che l'acquirente è consapevole di detta particolarità ed un'altra di manleva di responsabilità dell'ufficiale rogante.

Medesimo discorso deve farsi per il compendio di corso Casale ang. via San Sebastiano Po, in ordine alla proprietà del quale la Città dispone di legittimi titoli di provenienza che si riferiscono alla porzione di maggior consistenza, mentre non sono stati reperiti atti che attestino la proprietà dell'area oggi costituente campo di calcetto in disuso: tale area risulta, peraltro, di titolarità della Città già negli elenchi del cosiddetto Catasto Napoleonico e del cosiddetto Catasto Gatti e sulla stessa è stato esercitato possesso ininterrotto e pacifico per ben oltre un ventennio. Anche in tal caso si autorizza l'inserimento nel contratto di vendita delle clausole sopra richiamate.

Con il presente provvedimento si dà mandato, inoltre, ai competenti uffici del Patrimonio, di richiedere, nell'ambito della procedura d'asta, il deposito cauzionale corrispondente al 10% del prezzo base d'asta dell'immobile offerto in vendita come deposito cauzionale per la partecipazione all'asta, da corrisponderci contestualmente alla presentazione dell'offerta.

Per quanto attiene 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 31 marzo 2014.

Per quanto attiene all'alienazione delle unità immobiliari pervenute in proprietà alla Città per effetto dello scioglimento di ex IPAB o ex EE.CC.AA. e conseguentemente gravate dal vincolo di destinazione dell'uso e delle relative rendite a servizi di assistenza sociale, si precisa che il relativo corrispettivo verrà introitato sull'apposito capitolo a ciò dedicato: "Alienazioni immobili Ipab estinte", salva l'eventualità della traslazione del suddetto vincolo su altro immobile di proprietà comunale ritenuto idoneo a tale destinazione. La competenza in ordine all'approvazione di detto trasferimento

spetterà alla Giunta Comunale, unitamente all'individuazione dei cespiti (o del cespite) sui quali il medesimo dovrà essere operato.

Analogo discorso dovrà essere effettuato per l'immobile sito in via Mazzini 44/B, gravato dal vincolo ERP.

A tal proposito si ricorda che, con l'approvazione della Legge n. 98 del 9 agosto 2013, di conversione del Decreto Legge n. 69 del 21 giugno 2013 (cosiddetto "decreto del fare" - Decreto Legge 69/2013), è stato introdotto, all'articolo 56 bis, il comma 11 che obbliga gli Enti Locali a devolvere il 10% delle risorse nette derivanti dalle dismissioni del proprio patrimonio originario immobiliare al fondo per l'ammortamento dei titoli di stato, salvo che una percentuale uguale o maggiore non sia destinata per legge alla riduzione del debito dell'ente proprietario.

L'applicazione di detta norma - seppure a forte rischio di incostituzionalità essendo analoga ad una già in passato censurata dalla Consulta (sentenza 63 del 26 marzo 2013) sulla base del fatto che lo Stato può imporre sui beni propri delle Regioni, Province e Comuni, solo l'obbligo di destinare i proventi derivanti dalle alienazioni all'estinzione dei loro debiti ma non quello di concorrere con tali risorse alla riduzione del debito statale - crea ulteriori problemi anche con riguardo all'ottemperanza della normativa sulla destinazione dei proventi derivanti dalla vendita degli immobili ex IPAB o ex EE.CC.AA., o gravati dal vincolo ERP (nell'ipotesi in cui non si faccia luogo allo spostamento del vincolo di destinazione) ed alla sottoscrizione del contratto preliminare del Terzo Portafoglio della cartolarizzazione, qualora gli immobili che venissero aggiudicati appartenessero ai disciolti patrimoni degli enti di assistenza e beneficenza.

Infine, nel quadro della programmazione generale delle vendite immobiliari in corso di elaborazione occorre evidenziare la verifica in corso con la Cassa Depositi e Prestiti (CDP) S.p.A. nel cui oggetto sociale rientra il finanziamento, sotto qualsiasi forma, dello Stato, delle Regioni, degli Enti Locali, degli Enti Pubblici e degli Organismi di diritto pubblico, anche per il tramite di fondi rimborsabili sotto forma di libretti di risparmio postale e di buoni infruttiferi postali, assistiti dalla garanzia dello Stato nonché fondi provenienti dall'emissione di titoli, dall'assunzione di finanziamenti e da altre operazioni finanziarie.

CDP ha infatti avviato un progetto volto ad agevolare il processo di valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare di alcuni enti pubblici (progetto finalizzato sia a fornire un supporto agli Enti nell'attività di censimento, razionalizzazione, regolarizzazione documentale e valutazione del loro patrimonio immobiliare, sia ad agevolare il processo di dismissione di singoli immobili o di pacchetti di immobili).

A tale scopo è stato istituito un fondo immobiliare denominato Fondo Investimenti per la Valorizzazione (FIV) - gestito da CDP Investimenti SGR - con il compito di acquisire immobili di proprietà di enti pubblici suscettibili di valorizzazione. In quest'ambito, CDPI può dare corso alla redazione di specifici studi di fattibilità per la valorizzazione di singoli immobili o pluralità di immobili, nonché all'assunzione di un impegno preliminare all'acquisto in caso di esito negativo della procedura di dismissione posta in essere dall'ente pubblico.

Sono stati quindi sottoposti all'esame di CDPI i seguenti cespiti, attualmente adibiti a logistica

comunale, che ben potrebbero essere inseriti nel procedimento di valorizzazione a cui la società è deputata:

- edificio noto come "Casa Panetti" sito in via Corte d'Appello 14, attualmente sede degli uffici Lo.CA.RE.;
- edificio ubicato in via IV Marzo 19, anch'esso sede degli uffici comunali.

In relazione a tali specifici cespiti, ritenuti suscettibili del processo di valorizzazione summenzionato, CDPI, previa redazione di un proprio Studio di fattibilità, potrebbe dichiarare la propria disponibilità ad un impegno preliminare all'acquisto (al prezzo da essa ritenuto congruo e specificamente indicato), in caso di esito negativo della procedura di dismissione ad evidenza pubblica che la Città intendesse bandire.

La disponibilità manifestata da CDPI è però subordinata alla liberazione dei fabbricati dagli usi istituzionali attualmente in essere entro la data di stipulazione dell'atto di vendita definitivo. Costituisce, infatti, condizione prodromica ed ineludibile di tale impegno preliminare la definizione di un nuovo space planning con l'obiettivo di liberazione degli spazi e ricollocazione degli uffici ivi collocati nel breve periodo (anche nell'ottica di contenimento dei costi). Occorre, altresì, che la Città esperisca un'asta per la vendita dei suddetti cespiti - anche sulla base dello Studio di fattibilità presentato da CDPI - e che tale asta sia dichiarata deserta. Pertanto, l'inserimento di detti immobili nel bando di gara rimane subordinato al preventivo reperimento di una ricollocazione degli uffici comunali entro una data da comunicarsi formalmente da parte della Direzione competente in modo che della stessa possano essere edotti i potenziali concorrenti.

In caso di esito positivo della procedura di evidenza pubblica, le spese sostenute da CDPI per la redazione dello Studio di fattibilità dovranno essere a quest'ultima rimborsate dall'acquirente dell'immobile, mentre, in caso di diserzione dell'incanto, dette spese faranno carico a CDPI, appartenendo lo Studio alla sua proprietà intellettuale.

In sostanza, le tappe del procedimento si articolano come segue:

- redazione dello Studio di fattibilità da parte di CDPI, che ne promuove e cura la predisposizione. In detto studio sono definite le condizioni per la migliore valorizzazione del/dei bene/i ed il relativo prezzo da porre a base d'asta;
- indizione di asta nella quale deve essere esplicitamente indicato: a) il ruolo svolto da CDP e CDPI nella procedura; b) l'obbligo dell'acquirente di rimborsare a CDPI le spese relative allo Studio di fattibilità; c) l'impegno preliminare di CDPI ad acquistare l'immobile o gli immobili tramite un Fondo immobiliare ed il relativo prezzo e condizioni a carico dell'Ente;
- in caso di gara con esito negativo, facoltà del Comune di Torino di avviare la procedura con CDPI allo scopo di dare seguito all'impegno preliminare all'acquisto.

Al fine di garantire la vendita dei summenzionati compendi, dopo che gli stessi vengano dismessi dall'uso pubblico in quanto sede di uffici comunali, con il presente provvedimento si autorizza la stipulazione di un Protocollo d'Intesa con CDP S.p.A. e CDP Investimenti SGR che disciplini gli obblighi e le prestazioni reciproche, demandandosi l'approvazione dello schema di atto alla Giunta Comunale, nel rispetto di quanto sopra indicato.

Infine, si precisa che le operazioni immobiliari oggetto del presente provvedimento devono intendersi fuori campo I.V.A. e che gli identificativi catastali e le superfici indicate per i singoli Lotti nell'allegato elenco sono rispettivamente in corso di aggiornamento e di verifica. Delle eventuali variazioni verrà dato conto nelle Schede Patrimoniali - da allegarsi al bando - che faranno fede nei confronti dei terzi.

Nelle more dell'approvazione del Piano Dismissioni 2013 costituente, come è noto, allegato al Bilancio di previsione 2013, si autorizza sin d'ora la pubblicazione del bando di indizione dell'asta - anche per gli immobili non inseriti in precedenti piani dismissioni -, dovendosi procedere alla conclusione del procedimento di cui trattasi entro il corrente anno.

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, del manufatto, in corso di regolarizzazione edilizia, sito in via Valentino Carrera n. 58 interno 4, quale raffigurato con perimetro rosso nell'allegata planimetria (all. 2 - n. ), su terreno di proprietà comunale e, conseguentemente, di assentirne sin d'ora il mantenimento e dichiararne l'intervenuta accessione ex articolo 936 del Codice Civile subordinatamente alla definizione del relativo condono;
- 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 nella Parte I e nella Parte II dell'elenco costituente allegato 1bis, alle condizioni tutte previste dal presente provvedimento, fra le quali - ai sensi di legge - va evidenziata la riduzione del 10% del prezzo a base d'asta del terreno sito all'altezza del civico 430 di corso Francia (area ex Isim), del terreno con soprastante fabbricato sito via Pinelli 9, del terreno ubicato in prossimità del civico 12 di via Trivero, e di quello localizzato via Vigliani 153, dell'alloggio sito al piano terzo di via Valeggio 23, degli alloggi ubicati in via Perrone 2, in piazza Freguglia 2, in via Giusti 25 - Nichelino, in via Aosta 44, in corso Orbassano 221, nonché del Fabbricato sito tra via Parenzo, strada

Altessano e via Sansovino, della porzione di fabbricato localizzata in corso Peschiera angolo via Cumiana, del locale commerciale sito in via Madama Cristina 138 e del compendio immobiliare sito in str. Calleri 8-10. Relativamente al lotto costituito dagli 82 box ubicati nell'autorimessa interrata di pertinenza del complesso residenziale di corso Umbria, via Caserta, via Macerata (area cosiddetta "ex Metec") si ritiene viceversa opportuno limitare detta riduzione al 5%;

- 3) di approvare l'alienazione a trattativa privata ex articolo 41 Regio Decreto 827/1924 dei Lotti indicati nella Parte III dell'allegato elenco (allegato 1bis), ricorrendone i presupposti di fatto e di diritto; per quanto attiene il locale commerciale sito in via Mazzini 44/B (gravato dal vincolo ERP), come meglio specificato in narrativa, l'alienazione avverrà ai sensi dell'articolo 50 della Legge Regione Piemonte n. 3 del 17 febbraio 2010, mediante proposta di vendita al prezzo di mercato (sulla base di perizia asseverata), indirizzata al conduttore. Quest'ultimo, entro il termine perentorio di giorni 60 decorrenti della ricezione della proposta dovrà far pervenire all'Amministrazione la propria accettazione. Trascorso infruttuosamente tale termine, i competenti Uffici saranno autorizzati ad avviare il procedimento finalizzato all'alienazione del bene mediante asta pubblica, allo stesso prezzo offerto al conduttore;
- 3bis) di prendere atto che, con l'approvazione dell'alienazione del locale commerciale sito in via Mazzini 44/B (gravato dal vincolo ERP), si intenderà assentita la trasposizione del medesimo dalla categoria dei beni facenti parte del patrimonio indisponibile a quella dei beni appartenenti al patrimonio disponibile della Città;
- 4) di approvare, in caso di esito positivo delle trattative in corso, l'alienazione diretta a GTT S.p.A., al prezzo di Euro 3.900.000,00 (importo che ha costituito l'ultima base d'asta), del fabbricato ubicato in corso Regina Margherita 126-128 demandandosi a provvedimento della Giunta Comunale la precisazione di eventuali specifici aspetti contrattuali come meglio indicato in narrativa;
- 5) di autorizzare sin d'ora - nelle more dell'approvazione del Piano Dismissioni 2013 costituente allegato al Bilancio di previsione 2013 - la pubblicazione del bando di indizione dell'asta, anche per gli immobili non inseriti in precedenti piani dismissioni;
- 6) di dare mandato agli uffici comunali competenti di predisporre lo schema del bando di gara prevedendo l'inserimento, nell'istanza di partecipazione, degli obblighi disciplinati in narrativa;
- 7) di dare mandato alla Giunta Comunale di approvare lo schema di Protocollo d'Intesa con CDP;
- 8) 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;

- 9) 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 redazione di eventuali variazioni catastali e/o di approvazione delle varianti adottate, potranno essere recepiti attraverso apposito separato provvedimento;
- 10) di dare mandato alla Giunta Comunale, nell'ipotesi in cui la stessa ritenesse di non dover imputare il ricavato dell'alienazione dei lotti pervenuti alla Città per effetto di scioglimento di ex Ipab o ex EE.CC.AA. sull'apposito capitolo di bilancio "Alienazioni immobili Ipab estinte", di disporre il trasferimento del vincolo sugli stessi gravante su immobili di pari valore già adibiti o da adibirsi a funzioni socio-assistenziali. Alla Giunta spetterà, inoltre, autorizzare l'eventuale spostamento del vincolo ERP gravante il locale commerciale ubicato al civico 44/B di via Mazzini;
- 11) di disporre che il ricavato dell'alienazione dei cespiti oggetto del presente provvedimento - inclusi quelli di cui al precedente punto 10), nell'ipotesi in cui si faccia ricorso allo spostamento del relativo vincolo - venga prioritariamente destinato al rimborso alla quota residua dell'acconto ricevuto da C.C.T. S.r.l. all'atto della stipulazione del contratto preliminare di cartolarizzazione (Terzo portafoglio) a rogito notaio Ganelli del 28 dicembre 2012;
- 12) di demandare a successiva determinazione dirigenziale l'adozione dei conseguenti provvedimenti contabili, tenuto conto che le operazioni immobiliari oggetto del presente provvedimento devono intendersi fuori campo I.V.A.;
- 13) di attestare che il presente provvedimento è conforme alle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico, come risulta dal documento allegato (all. 3 - n.       );
- 14) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese, 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, AL PATRIMONIO  
E AL DECENTRAMENTO  
F.to Passoni

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

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 contabile.

IL DIRETTORE FINANZIARIO  
F.to Tornoni

---

Il Presidente pone in votazione il provvedimento comprensivo dell'emendamento approvato nella presente seduta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento.

Risultano assenti dall'Aula, al momento della votazione:

Ambrogio Paola, Berthier Ferdinando, Magliano Silvio, Troiano Dario, Tronzano Andrea

Non partecipano alla votazione:

Carbonero Roberto, Coppola Michele, D'Amico Angelo, Greco Lucchina Paolo, Liardo Enzo, Ricca Fabrizio, Scanderebech Federica

PRESENTI 29

VOTANTI 28

ASTENUTI 1:

Marrone Maurizio

FAVOREVOLI 26:

Altamura Alessandro, Alunno Guido Maria, Araldi Andrea, Carretta Domenico, Cassiani Luca, Centillo Maria Lucia, Cervetti Barbara Ingrid, Cuntrò Gioacchino, Curto Michele, Dell'Utri Michele, il Sindaco Fassino Piero, il Presidente Ferraris Giovanni Maria, Genisio Domenica, Grimaldi Marco, La Ganga Giuseppe, il Vicepresidente Levi Marta, Levi-Montalcini Piera, 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, Berthier Ferdinando, Magliano Silvio, Troiano Dario, Tronzano Andrea

Non partecipano alla votazione:

Appendino Chiara, Bertola Vittorio, Carbonero Roberto, Coppola Michele, D'Amico Angelo, Greco Lucchina Paolo, Liardo Enzo, Ricca Fabrizio, Scanderebech Federica

PRESENTI 27

VOTANTI 26

ASTENUTI 1:

Marrone Maurizio

FAVOREVOLI 26:

Altamura Alessandro, Alunno Guido Maria, Araldi Andrea, Carretta Domenico, Cassiani Luca, Centillo Maria Lucia, Cervetti Barbara Ingrid, Cuntrò Gioacchino, Curto Michele, Dell'Utri Michele, il Sindaco Fassino Piero, il Presidente Ferraris Giovanni Maria, Genisio Domenica, Grimaldi Marco, La Ganga Giuseppe, il Vicepresidente Levi Marta, Levi-Montalcini Piera, 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 1bis - allegato 2 - allegato 3.

---

In originale firmato:

IL SEGRETARIO  
Piccolini

IL PRESIDENTE  
Ferraris

---