

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 22 DICEMBRE 2014

(proposta dalla G.C. 19 dicembre 2014)

Sessione Ordinaria

Convocato il Consiglio nelle prescritte forme sono intervenuti nell'aula consiliare del Palazzo Civico, oltre al Vicepresidente Vicario MAGLIANO Silvio ed al Sindaco FASSINO Piero, i Consiglieri:

ALTAMURA Alessandro	CURTO Michele	NOMIS Fosca
ALUNNO Guido Maria	D'AMICO Angelo	ONOFRI Laura
AMBROGIO Paola	DELL'UTRI Michele	PAOLINO Michele
APPENDINO Chiara	FERRARIS Giovanni Maria	RICCA Fabrizio
ARALDI Andrea	GENISIO Domenica	SBRIGLIO Giuseppe
BERTHIER Ferdinando	GRECO LUCCHINA Paolo	SCANDEREBECH Federica
BERTOLA Vittorio	LA GANGA Giuseppe	TROIANO Dario
CARBONERO Roberto	LATERZA Vincenzo	TROMBOTTO Maurizio
CARRETTA Domenico	LIARDO Enzo	TRONZANO Andrea
CASSIANI Luca	LOSPINUSO Rocco	VENTURA Giovanni
CERVETTI Barbara Ingrid	MARRONE Maurizio	VIALE Silvio
CUNTRO' Gioacchino	MUZZARELLI Marco	

In totale, con il Vicepresidente Vicario ed il Sindaco, n. 37 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.

Risultano assenti, oltre al Presidente PORCINO Giovanni, i Consiglieri: CENTILLO Maria Lucia - FURNARI Raffaella - LEVI-MONTALCINI Piera.

Con la partecipazione del Segretario Generale PENASSO dr. Mauro.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE DESTINATI ALLA LOGISTICA COMUNALE. NUOVI INTERVENTI DI RAZIONALIZZAZIONE E CONSEGUENTI VALORIZZAZIONI. VENDITA A FONDO GESTITO DA CDPI SGR S.P.A. DELL'EDIFICIO "EX PRETURE" DI VIA CORTE D'APPELLO 10. CORRISPETTIVO EURO 7.000.000,00.

Proposta del Sindaco e dell'Assessore Passoni.

La tradizionale identificazione del patrimonio pubblico destinato a fini istituzionali, quale elemento pressoché intoccabile della fisionomia istituzionale degli Enti, ha assunto un carattere recessivo con l'aggravarsi della situazione economico-finanziaria e, in particolare, con l'acuirsi della crisi della finanza pubblica.

La progressiva diminuzione delle risorse disponibili ha reso evidente come il mantenimento dell'impiego di beni secondo criteri e concezioni superati, risulta oggi insostenibile sul piano dei costi gestionali, con particolare riferimento ai consumi energetici implicati ed agli oneri manutentivi richiesti ad assicurare adeguate condizioni di utilizzo.

Per converso, l'impulso che la richiamata negativa congiuntura determina verso l'individuazione di ogni possibile fonte di entrata trasforma sempre più - nel suo complesso - il patrimonio degli Enti in una risorsa da valorizzare, in concrete opportunità di creazione di ricchezza, elemento che non è ormai possibile trascurare.

La stessa normativa di settore ha assecondato tale evoluzione, favorendo e promuovendo operazioni finalizzate alla gestione del patrimonio quale risorsa. Le disposizioni in materia di alienazione del patrimonio, immutate per un cinquantennio a partire dagli Anni Venti, hanno visto uno straordinario incremento dopo la fine degli Anni Novanta, prima incentivando la dismissione degli immobili non strumentali, poi facilitando operazioni di valorizzazione anche attraverso la creazione di fondi comuni di investimento, infine rendendo sempre più agevole il passaggio dei beni al patrimonio disponibile in tutti i casi in cui è possibile superare la finalità strumentale del bene precedentemente utilizzato a fini istituzionali.

Altre disposizioni normative - che ormai hanno assunto il carattere di un vero e proprio corpus - impongono la progressiva riduzione delle disponibilità immobiliari destinate a pubblici uffici sia attraverso la richiesta di razionalizzazione e contenimento delle superfici rispetto agli operatori, sia promuovendo soluzioni più efficienti ed economiche e soprattutto implicanti costi gestionali progressivamente inferiori.

E' evidente che entrambe le categorie di norme hanno l'effetto di favorire l'alienazione di immobili meno moderni ed efficienti e la loro sostituzione con superfici più contenute e soprattutto dotate di caratteristiche di maggiore efficienza ed economicità.

Per quanto riguarda il Comune di Torino, da diversi anni, ormai, l'attenzione ad una gestione razionale del patrimonio destinato alla logistica ed all'opportunità di valorizzare le proprie disponibilità immobiliari ha imposto un'intensa attività volta alla ricomposizione ed efficientamento del patrimonio comunale.

A partire dai primi anni Duemila la Città ha dato corso a massicci interventi di valorizzazione del proprio patrimonio, attraverso importanti operazioni di alienazioni immobiliari che hanno determinato ingenti entrate per le casse comunali e ridotto la dotazione di immobili non più strumentali, per loro natura meglio allocati nel contesto della disponibilità residenziale o commerciale del settore privato. Nel 2007 la Città ha affrontato un piano di

valorizzazione realizzato attraverso lo strumento di un fondo comune di investimento che ha coinvolto anche immobili a quella data utilizzati dalla logistica comunale. Tale attività ha comportato la dismissione ed il rilascio di una serie di importanti compendi, tradizionalmente riconosciuti dalla comunità dei cittadini come riferimento della vita amministrativa comunale. Si tratta, in particolare, degli edifici ubicati presso i seguenti indirizzi:

- piazza San Carlo 161, ex sede di uffici della Cultura e Comunicazione;
- via Garibaldi 23, ex sede del Commercio e 23 bis ex sede delle Risorse Umane;
- corso Vittorio E. II 8, ex sede dei Servizi Tributari;
- via Arsenale 33, ex sede della Circoscrizione 1 e degli uffici dell'Urbanistica;
- via Frejus 21, ex sede di magazzini del Servizio Economato.

Ulteriori dismissioni di sedi adibite a logistica comunale sono state portate a termine negli anni precedenti ed in quelli successivi attraverso aste immobiliari e due operazioni di cartolarizzazione, e precisamente:

- corso XI Febbraio 22-24, ex sede della Polizia Municipale;
- via Giolitti 2 bis, ex sede della Polizia Municipale e dei Servizi Sociali della Circoscrizione 1;
- corso Spezia 14 - via Bizzozero, ex sede della Polizia Municipale e della relativa Scuola di Formazione;
- via delle Orfane 10-22, ex sede del Servizio Gioventù;
- strada Superga 15 e via Bardassano 7, adibiti a magazzini del Verde Pubblico.

Sono inoltre state dismesse e restituite alle proprietà dei privati, sempre a partire dall'indicato periodo, alcune sedi in precedenza utilizzate a titolo di locazione passiva. Fra le più rilevanti:

- via Avellino 6, ex sede della Direzione Urbanistica;
- via XX Settembre 19, ex sede di uffici delle Risorse Umane;
- corso XI Febbraio 17, ex sede Ufficio Verbali Polizia Municipale;
- via Palazzo di Città 24, ex sede del servizio Tempi ed Orari della Città;
- via Ceresole 25a/27a, ex sede di uffici dei Servizi Tributari;
- via San Francesco d'Assisi 23, ex sede dei Servizi Tecnici Valutazioni;
- via San Francesco d'Assisi 3, ex sede di uffici del Servizio Periferie;
- via Pisano 6, ex sede Polizia Municipale ed Uffici Giudiziari;
- via Cottolengo 26, ex sede dei Servizi Sociali e degli uffici del Verde Pubblico;
- corso Novara 96, ex sede di Servizi Sociali;
- piazza Emanuele Filiberto 16 - via Bonelli 6, ex sede dei Servizi Tecnici per il Sociale.

Altre sedi di minori dimensioni oggetto di fitti passivi, con destinazione specificatamente di Servizio Socio-Assistenziali, sono state dismesse e restituite alla proprietà di terzi negli anni immediatamente successivi. Si citano fra esse, le più significative: via Passoni 18, via degli Ulivi 64, strada delle Cacce 132, strada delle Cacce 124, via degli Abeti 3, via Vigone 57, via Melchiorre Gioia 9.

Negli ultimi sette anni, la riduzione di superficie destinata alla logistica Comunale, tra immobili di proprietà alienati e locazioni passive cessate, può essere stimata ad oltre 59.400 metri quadrati.

Per far fronte alla ricollocazione del personale, la Città ha evitato il ricorso a nuove locazioni passive da privati - se non per esigenze assolutamente temporanee e per sostituire con contratti più convenienti rapporti precedenti - ed ha utilizzato immobili rientranti nelle proprie disponibilità immobiliari o nella disponibilità della società FCT a totale partecipazione della Città di Torino (è il caso di via Meucci 4), sostenendo, in molti casi, importanti interventi di recupero edilizio. Fra i beni cui si è fatto ricorso si citano: la sede di via Meucci 4; le nuove disponibilità immobiliari di via Bologna 74/via Padova 29, di via Bologna 47 e 51 e di via Braccini 2; il recupero a pieno regime dell'immobile di via Vigone 80/corso Racconigi 49; la riutilizzazione a fini di logistica dell'immobile di via Giolitti 42, dell'edificio di via Garibaldi 25 e di ulteriori porzioni immobiliari rese disponibili presso Piazzetta della Visitazione 13. Da segnalare, infine le recenti disponibilità immobiliari di Via De Sanctis 12 (sede dei Servizi Sociali e Anagrafici della Circoscrizione 3) e la nuova sede della Circoscrizione 4 di via Servais 5, a sostituzione delle superfici rispettivamente utilizzate presso l'immobile di via Monte Ortigara 33 e dei locali all'interno del Parco della Tesoriera oggi destinati ad uso associativo.

Poiché le nuove superfici messe a disposizione, pari a circa 39.500 mq, non hanno pareggiato quelle liberate, tale squilibrio ha imposto un'importante attività di efficientamento degli spazi. Tuttavia la ricollocazione, per quanto complessa e coinvolgente, è stata gestita senza particolari traumi, essendo anche stata favorita, nel tempo, dall'evoluzione del personale dipendente, che, dopo un modesto aumento tra il 2006 ed il 2007, ha descritto un andamento costantemente decrescente.

Il numero complessivo dei dipendenti di ruolo, infatti, si attestava nel 2000 in oltre 14.000 unità, nel 2007 era pari a 12.272, è sceso nel 2011 a 11032 per contrarsi fino all'attuale misura di 10.400 risorse.

Tali dipendenti sono oggi distribuiti all'interno di oltre 300 sedi, comprendenti scuole, asili, impianti sportivi direttamente gestiti, servizi sociali di territorio, sedi territoriali della Polizia Municipale, biblioteche e, più in generale, tutti i servizi con la presenza di almeno un dipendente comunale; di queste 300, sono 36 le principali sedi ad uffici di cui oggi la Città dispone. Esse comprendono: Palazzo Civico; il complesso di piazza Palazzo di Città 7/largo IV Marzo, gli edifici dell'elenco di cui infra; via Meucci 4, il complesso di via Giulio 22-corso Regina Margherita 137; corso Ferrucci 122 e via Braccini 2; il complesso di via Bologna 74-via Padova 29; via Giolitti 42; il complesso di via Vigone 80 - corso Racconigi 49; via Garibaldi 25; via Barbaroux 32; piazza Visitazione 13; via Bologna 47 e 51; corso Francia 73, nonché le 10 sedi circoscrizionali, oltre agli altri edifici circoscrizionali centri di servizi per i cittadini e di presidio del Corpo di Polizia Municipale, fra i quali si compendiano nel novero delle sedi principali surrichiamate, per la loro rilevanza, la sede di via De Sanctis 12 e di via Leoncavallo 17-21. E' necessario inoltre considerare le sedi di via Bixio 44-56, di cui occorre prevedere la

ricollocazione, e di piazza Corpus Domini 17, in locazione passiva, programmata in dismissione.

In osservanza delle disposizioni in materia di spending review, cui si è già fatto richiamo, già nel corso del biennio 2012 - 2013 le predette sedi sono state fatte oggetto di una complessa analisi mirante a determinare i parametri dimensionali e confrontarli con gli standard previsti dalla normativa.

Le predette analisi hanno consentito, oltre a fornire i necessari riscontri conoscitivi, di rendere concretamente realizzabili una serie di razionalizzazioni ulteriori, con una riduzione di superficie disponibile per la logistica di ulteriori 5000 mq circa, tra le quali - per citare quelle più importanti, la valorizzazione degli immobili di via Bixio nn. 44 - 56 e quella dell'immobile di via Corte d'Appello n. 14, in via di attuazione, nonché la programmazione del rilascio di diversi rapporti di locazioni passive come quelli relativi a strada del Lionetto nn. 15-17, a piazza Peyron n. 5, a via Verolengo n. 109, a via C. Massaia n. 75, a piazza Palazzo di Città n. 6, a piazza Corpus Domini n. 17 ed a via Palazzo di Città n. 19;

Nuove e più recenti disposizioni destinate alle Amministrazioni Statali hanno indotto la Città, ispirandosi in via analogica ai principi da esse desumibili, ad avviare un nuovo piano di razionalizzazione implicante un accurato monitoraggio delle superfici disponibili presso ciascuna direzione in rapporto alle effettive esigenze. Detto piano, disposto con circolare n. 7507 del 4 settembre 2014 ed attualmente in corso, si concluderà entro il mese di maggio 2015. Diversamente dal piano precedente, che si riferiva alle sedi principali, la nuova analisi riguarderà tutte le sedi, verificando gli spazi assegnati e concretamente utilizzati facenti capo a ciascuna struttura dirigenziale.

Obiettivo esplicito del nuovo studio è quello di ricondurre progressivamente i parametri di superficie disponibile per risorsa agli standard ottimali previsti dalla normativa vigente, pari a 20 - 25 mq complessivi per dipendente (ridotti a 12 - 20 mq in caso di nuove costruzioni o ristrutturazione integrale) e disporre di informazioni aggiornate per assumere ulteriori decisioni in materia di riorganizzazione della logistica degli uffici e servizi.

Al termine di tale complesso lavoro sarà in effetti possibile fornire conclusioni circa la conformità della situazione logistica della Città - riferita a tutte le sedi lavorative - ai valori superficie/risorsa prevista dalla normativa in materia, l'eventuale grado di scostamento in positivo e negativo e le azioni necessarie a superare tali disallineamenti.

Su tali esiti inciderà altresì l'ulteriore razionalizzazione derivante dalla riforma del decentramento programmata dalla Città che, riducendo le circoscrizioni, permetterà di contenere le sedi destinate ad attività istituzionali e favorire ulteriori programmi di valorizzazione. A tale proposito sono già stati avviati gli studi necessari a verificare l'accorpamento delle funzioni decentrate nel quadro della riorganizzazione del decentramento, fondamentale per comprendere l'effettiva necessità di spazi da destinare alle attività degli uffici che, in ogni caso, non potranno che risultare sensibilmente ridotti rispetto alle attuali dotazioni.

Resta fin d'ora possibile affermare che, nonostante le complesse attività di razionalizzazioni di cui si è dato sinora conto, la situazione della distribuzione dei dipendenti

presso alcune delle sedi di maggiore importanza, collocate per lo più nel centro cittadino, presenti ancora caratteristiche di inefficienza e scarsa funzionalità, soprattutto se valutate alla luce delle esigenze di contenimento di costi e risorse, certamente non destinate a ridursi.

Degli oltre 10.400 dipendenti della Città di Torino, infatti, quasi 1.250 sono ospitati presso le sedi sottoindicate, caratterizzate da edifici compresi nell'area centrale della Città realizzati in epoche molto risalenti, in diversi casi costituenti beni culturali ai sensi della normativa in materia e connotati da caratteristiche costruttive dei periodi di edificazione, ovviamente non attenti ai criteri di efficienza logistica ed energetica oggi ineludibili.

Si tratta di immobili con caratteristiche di inefficienza complessiva, soprattutto sul piano energetico, con necessità manutentive ormai importanti, spesso difficilmente compatibili con il grado di risorse disponibili, che presentano complessive caratteristiche di vetustà ormai evidenti.

Con riferimento a tali immobili si riporta qui di seguito una indicazione, necessariamente di massima, dei costi gestionali relativi alle utenze tenendo presente che, alla luce del loro stato attuale, in futuro si renderà necessario effettuare interventi di ristrutturazione a seguito della valorizzazione conseguente alle varianti urbanistiche occorrenti per rendere commerciabili detti beni.

- 1) Edificio di via San Francesco da Paola 3:  
oggi sede degli uffici della Cultura, i cui oneri medi per utenze assommano a oltre 117.000 Euro annui;
- 2) Complesso di via Bazzi 4-6:  
oggi sede degli uffici amministrativi e tecnici dei Servizi Educativi e in parte del Corpo di Polizia Municipale. Le spese per le utenze dell'edificio raggiungono in media il valore di Euro 204.000,;
- 3) Edificio di via Corte d'Appello 10:  
attuale sede dei Servizi amministrativi e tecnici afferenti all'Edilizia Residenziale Pubblica, che assorbe oneri di utenza pari ad Euro 100.000 medi annui e comporta interventi pari ad Euro 3.000.000,00 ai fini dei necessari adeguamenti per l'utilizzo ad uffici pubblici;
- 4) Edificio di via Corte di Appello 16 (cosiddetto ex Curia Maxima):  
ospita attualmente la Civica Avvocatura, la Direzione Giovani e le Relazioni Internazionali, servizi delle Risorse Umane, Servizi Civici, ed altre occupazioni minori. Gli oneri di utenza medi relativi al complesso assommano annualmente a circa 205.000 Euro;
- 5) Edificio di Piazza san Giovanni 5:  
sede degli uffici tecnici della Città, attualmente richiedente oneri annui di gestione per utenze pari ad Euro 286.000 circa.

Si è più volte posta la questione circa l'opportunità, relativamente agli immobili di cui sopra, di ricollocare altrove il personale ospitato e dismetterne l'impiego istituzionale.

Sul piano delle opportunità deriverebbero infatti alla Città:

- 1) minori costi per la logistica comunale;
- 2) riduzione complessiva delle spese di manutenzione derivanti da sistemazioni in strutture più moderne e dalla possibilità di evitare i pesanti interventi descritti poco sopra;
- 3) riduzione dei costi energetici derivanti dalle inefficienze energetiche degli edifici elencati;
- 4) valorizzazione degli immobili oggetto di dismissione, che, per le loro caratteristiche e la loro ubicazione centrale, possono costituire fonti di smobilizzo di risorse di effettivo rilievo.

Sul piano dei vincoli non può peraltro essere trascurato che:

- i primi tre benefici si otterrebbero, per effetto di evidenti economie di scala, soprattutto nel caso in cui la ricollocazione del personale fosse riferita ad una unica grande e più moderna sede, in grado di ospitare un numero importante di risorse, pari a quelle ospitate presso gli edifici suindicati e ad eventuali ulteriori;
- ai vantaggi vanno contrapposti i costi derivanti dagli spostamenti, che possono essere fin d'ora valutati, con riferimento ai traslochi necessari del personale ospitato presso i cinque compendi di cui sopra, a circa 100.000 Euro complessivi;
- soprattutto, le dismissioni si rendono compatibili con il dettato normativo solo nel caso in cui sia possibile davvero concludere per la non essenzialità degli immobili elencati alle esigenze istituzionali della Città e quindi con il venir meno della loro strumentalità.

Questo ultimo punto va attentamente considerato per la sua rilevanza.

Gli immobili elencati sono al momento tutti occupati. Pur essendo gli stessi già stati inseriti nel Piano di dismissione e valorizzazione approvato dal Consiglio Comunale ai fini della predisposizione delle relative varianti - come prevede l'articolo 16 bis della L.U.R. -, nondimeno la Città deve assumere tutte le misure necessarie a garantire la collocazione del personale fino a quando non siano concretamente disponibili le soluzioni alternative individuate nei termini di cui al seguito.

Gli argomenti avanzati circa la situazione esistente ed il massiccio e progressivo contenimento delle risorse che potranno essere dedicate alla logistica comunale rendono ormai necessaria l'individuazione di una soluzione analoga a quella operata da molte amministrazioni, mirante all'acquisizione di un edificio idoneo a costituire una "grande sede" degli uffici comunali, con caratteristiche tali da superare i limiti di inefficienza già richiamati.

Tale soluzione è sostanzialmente la sola in grado di offrire garanzie di buon andamento e funzionalità agli uffici della Città, pur in un quadro di rigore sull'impiego delle risorse e di necessario adattamento a nuove logiche di approccio al bene "ufficio" (drastica riduzione degli uffici singoli, introduzione di criteri del tipo "open space", eccetera).

Con questa finalità gli uffici del Patrimonio, della Logistica, degli Edifici Municipali, del Servizio Valutazioni e degli Appalti hanno definito un bando finalizzato a sollecitare manifestazioni di interesse da parte del mercato a cedere la proprietà di un edificio idoneo a garantire, in condizioni di piena adeguatezza da ogni punto di vista, la ricollocazione di almeno 1500 dipendenti.

Tale bando è stato pubblicato in data 14 ottobre 2014 sulla base della decisione assunta dall'Amministrazione con deliberazione della Giunta Comunale approvata in data 13 novembre 2014 (mecc. 2014 44464/131). In esito a tale procedura e comunque in esito a proposte ritenute di interesse per la Città, ove venisse individuata una sede idonea alle necessità rappresentate dalla Civica Amministrazione, il personale oggi ospitato presso tali immobili sarà pertanto ivi ricollocato.

La Città si impegna a finanziare tale acquisto secondo le modalità che saranno definite entro il termine dell'iter attualmente in corso ed approvate con separato provvedimento deliberativo.

Per l'esercizio 2015 dovrà essere previsto un impegno di spesa per un importo almeno equivalente al ricavato derivante dalla vendita del cespite immobiliare infra citato.

In caso di eventuali ritardi nella disponibilità di tale grande sede, sono stati individuati alcuni immobili di proprietà comunale, già liberi e disponibili per lo scopo, che potranno consentire una prima ricollocazione transitoria dei dipendenti interessati in via immediata dall'alienazione del bene di cui infra. Si tratta, in particolare, di spazi attualmente resi liberi e nella disponibilità del Comune quali la palazzina ad uffici presso il compendio di corso Lombardia 194 (o in alternativa l'immobile ad ex uso scolastico di via dei Gladioli 13), la porzione ad uffici dell'immobile di corso Casale n. 56, una serie di locali ad ufficio presso la sede del complesso Torino Esposizioni di corso Massimo d'Azeglio 17 nonché altri minori. Laddove l'utilizzo della nuova sede da acquisire risulti per qualsiasi motivo non immediata, saranno effettuati interventi di manutenzione necessari al riuso di tali immobili con interventi la cui stima risulta inferiore ad Euro 1.000.000,00, in modo da consentire l'avvio al programma di ricollocazione - nelle more della disponibilità della superficie complessivamente necessaria - tanto del personale in servizio presso la sede di via Corte d'Appello 10 (di cui si parlerà nel prosieguo) quanto di altri dipendenti comunali.

I vantaggi cui si è fatto riferimento e le misure individuate per superare i vincoli di cui si è detto rendono conforme a principi di convenienza e buon andamento dell'azione amministrativa, nonché in linea con la complessa attività condotta negli anni e fin qui descritta, la decisione di procedere, in parallelo all'acquisto della nuova sede, nel percorso di dismissione dall'uso istituzionale e conseguente valorizzazione degli immobili sopra elencati. Per tali ragioni è coerente con detti principi l'opportunità, che oggi si presenta alla Città, di formalizzare la cessione alla Cassa Depositi e Prestiti dell'immobile ubicato in via Corte d'Appello 10 ("Palazzo ex Preture") compreso nell'elenco di cui sopra.

Per esso, infatti, le verifiche condotte con il predetto Ente circa l'interesse all'acquisizione hanno già fornito esito positivo, rendendo possibile il successivo iter istruttorio finalizzato alla cessione.

Tale operazione, dando inizio al programma di alienazioni ipotizzato, costituisce il primo tassello verso l'acquisto di una "grande sede" e si configura come misura di efficientamento del patrimonio della Città consentendo, tra l'altro, nelle more dell'acquisto citato, l'utilizzo di beni allo stato attuale vuoti e possibili oggetto di occupazioni abusive.

Tenuto conto della necessità che l'immobile non sia sottratto all'attuale destinazione a pubblici uffici se non a seguito della effettiva possibilità di un'adeguata sostituzione degli spazi, la Città si è anche assicurata - in via di estrema precauzione e in aggiunta a quanto già indicato poco sopra - la possibilità, nell'inauspicata situazione di ritardi nella disponibilità degli immobili destinati ad avviare e successivamente completare la ricollocazione del personale, di ricorrere, in via del tutto transitoria, ad un contratto di comodato di un anno concesso dall'acquirente sul bene alienato.

Nel quadro della programmazione generale delle vendite immobiliari della Città, al pari dell'operazione straordinaria conclusasi a fine 2013, si intende dunque cogliere l'opportunità di ricorrere alla Cassa Depositi e Prestiti Investimenti (CDPI) S.p.A. (società interamente partecipata dal MEF), che ha da tempo avviato un processo volto ad agevolare la valorizzazione e la dismissione del patrimonio immobiliare degli enti locali.

Il Legislatore, nell'ottica di favorire le dismissioni immobiliari del patrimonio pubblico, ha approvato il D.L. 30 novembre 2013 n. 133 "Disposizioni urgenti concernenti l'IMU, l'alienazione di immobili pubblici e la Banca d'Italia" convertito in Legge 29 gennaio 2014 n. 5, che reca, all'articolo 3 comma 2, modificazioni al comma 1 dell'articolo 11 quinquies del D.L. 30 settembre 2005 n. 203, convertito con modificazioni dalla Legge 2 dicembre 2005 n. 248.

Nel testo risultante dalla novella, il citato articolo 11 quinquies del D.L. 203/2005, nello stabilire come prioritaria ed urgente l'alienazione di immobili pubblici nel quadro delle azioni di perseguimento degli obiettivi di finanza pubblica, prevede che le alienazioni a trattativa diretta, anche in blocco, dei beni di proprietà degli enti territoriali (a destinazione non prevalentemente abitativa), verso un corrispettivo determinato secondo criteri e valori di mercato, siano autorizzate con decreto del MEF, previa individuazione dei beni stessi nella deliberazione di approvazione del Piano Dismissioni costituente allegato al Bilancio di Previsione dell'Ente, ai sensi dell'articolo 58 del DL 112/2008 convertito in Legge 133/2008.

In sede di approvazione dell'operazione, gli Enti devono conferire mandato al Ministero dell'Economia e delle Finanze ai fini dell'inclusione, nel decreto dirigenziale da emanarsi ad opera dello stesso Ministero, degli immobili da essi individuati e oggetto dell'operazione di dismissione. La norma prosegue poi stabilendo che è in ogni caso vietata l'alienazione di immobili a società la cui struttura non consente l'identificazione delle persone fisiche o delle società che ne detengono la proprietà o il controllo. L'utilizzo di società anonime, aventi sede all'estero, nelle operazioni immobiliari di cui sopra è vietato e costituisce causa di nullità dell'atto di trasferimento. Fermi restando i controlli già previsti dalla vigente normativa antimafia, sono esclusi dalla trattativa privata i soggetti che siano stati condannati, con sentenza irrevocabile, per reati fiscali o tributari.

In sostanza, il quadro normativo legittima la vendita, a trattativa privata, ad uno dei fondi gestiti dalla Cassa Depositi e Prestiti Investimenti SGR di beni che gli Enti ritengano suscettibili di valorizzazione.

E' di tutta evidenza come l'immobile ubicato in via Corte d'Appello 10 sia di fatto, bene,

al momento ancora strumentale, in quanto adibito a sede degli uffici dell'Area Edilizia Residenziale Pubblica (attualmente prestano servizio in tale sede n. 158 persone). Tuttavia, non può negarsi come l'attività di valorizzazione del patrimonio immobiliare della Città e di razionalizzazione dei suoi uffici e servizi, svolta negli ultimi anni, come sopra ampiamente illustrato, abbia consentito la dismissione, a fini di valorizzazione, di numerosi edifici un tempo occupati da uffici comunali. L'adozione di ulteriori importanti iniziative nel contesto delle attività di contenimento della spesa e di efficientamento della macchina comunale ed il ripensamento generale della logistica comunale hanno condotto, come detto, all'approvazione della deliberazione della Giunta Comunale dell'11 novembre 2014 (mecc. 2014 05419/131). L'avviso di manifestazione di interesse è giunto a scadenza l'11 dicembre 2014, termine entro il quale sono pervenute 5 proposte, attualmente al vaglio dell'Amministrazione.

Poiché tale procedura potrebbe non trovare compimento per ragioni diverse (non trattandosi, del resto, di una vera e propria gara pubblica), è stata quindi elaborata l'ipotesi di riallocazione parziale sopra accennata.

Deve inoltre darsi atto di come l'immobile sito in via Corte d'Appello 10 risulti, pur nell'attuale particolare momento, comunque appetibile per il mercato immobiliare privato nell'ambito di possibili valorizzazioni dello stesso; per contro, il medesimo necessiterebbe di interventi manutentivi se permanesse l'utilizzo ad uffici pubblici in quanto caratterizzato, in relazione alla sua epoca di costruzione, da livelli di efficienza gestionale non ottimali migliorabili a costi incompatibili con le risorse disponibili.

I costi di mantenimento e le diseconomie nelle attività di gestione e manutenzione della struttura inducono a sfruttare l'opportunità offerta dall'interesse manifestato dalla Cassa Depositi e Prestiti Investimenti SGR per la sua valorizzazione ed il suo acquisto da parte del Fondo Investimenti per la Valorizzazione dalla stessa gestito.

In questo quadro, con deliberazione del Consiglio Comunale del 15 dicembre 2014 (mecc. 2014 06284/009) è stato avviato il procedimento di variante di P.R.G. n. 307 ex articolo 16 bis della L.U.R. per la modifica della destinazione urbanistica dell'immobile in oggetto nonché di altro edificio adibito a logistica comunale, e, più precisamente:

- dello stabile di via Corte d'Appello 10 da Servizi Pubblici S, lettera "z": Attrezzature di interesse generale ad Area Normativa R4 compresa nella Z.U.C.S.;
- dello stabile di via San Francesco da Paola da Servizi Pubblici lettera "a" attrezzature di interesse comune, lettera "f" uffici pubblici, lettera "s" istruzione superiore e lettera "u" istruzione universitaria, ad Area Normativa R5 compresa nella Z.U.C.S..

L'avvio dell'iter urbanistico se da un lato consente una trasformazione coerente con l'ambito in cui il bene è collocato, suscettibile di attrarre l'investimento privato, dall'altro rende necessario l'impegno della Città a concludere il procedimento di variante entro la scadenza del comodato.

Per quanto attiene alla tempistica di liberazione degli immobili, si è già detto come l'offerta di CDPI SGR permette la permanenza degli uffici comunali a titolo di comodato gratuito sino al 31 dicembre 2015. Di conseguenza, in tale contesto ed in coerenza con l'intera

operazione, la cui definitiva conclusione è rinviata al 2015, l'offerta di CDP prevede che rimangano in carico alla Città, per tutto il periodo in cui manterrà la disponibilità dell'immobile a titolo di comodato gratuito, gli oneri di manutenzione, ordinaria e straordinaria, dei medesimi ed il mantenimento dell'attuale copertura assicurativa nonché ogni imposta e tassa a carico della proprietà. Ciò potrà avvenire mediante erogazione di una somma corrispondente a quanto verrà versato dalla CDPI al Comune o allo Stato, ai sensi della normativa fiscale immobiliare che sarà in vigore nel 2015. A tal fine dovrà essere previsto nel Bilancio 2015 il necessario stanziamento. Qualora vi fosse un ritardo nella liberazione dell'immobile, l'offerta trasmessa dalla CDPI prevede il pagamento di una indennità di occupazione a condizioni di mercato.

Per una compiuta descrizione del bene si demanda alla scheda patrimoniale allegata al presente provvedimento (allegato 1).

La manifestazione di interesse per l'acquisto pervenuta da parte del Fondo Investimenti per la Valorizzazione gestito da CDP Investimenti SGR S.p.A. è stata formulata per l'importo complessivo di Euro 7.000.000,00 fuori campo IVA.

Con Decreto del MEF, di cui al precitato articolo 3 D.L. 133/2013, verrà autorizzata la vendita del medesimo, previo mandato che si conferisce con il presente provvedimento come meglio infra precisato.

Il corrispettivo sopra indicato è stato proposto da CDPI SGR S.p.A. ed è congruo rispetto al valore di mercato del cespite stimato dal competente Servizio Valutazioni.

Detto corrispettivo differisce, peraltro, dal valore di libro dei beni, calcolato in applicazione dell'articolo 230 del TUEL (che stabilisce che i beni acquisiti prima del 1996 siano valutati al valore catastale) e dal D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 e s.m.i. (che prevede che la rendita catastale sia moltiplicata secondo un determinato coefficiente; l'ultimo aggiornamento del coefficiente è stato previsto dal D.L. 3 ottobre 2006 n. 262, convertito in Legge 24 novembre 2006 n. 286, che ha previsto come moltiplicatore 140).

Infatti, avendo recentemente effettuato il nuovo accatastamento dell'immobile predetto, ne è conseguito un aggiornamento della rendita catastale indicata dall'Agenzia del Territorio, che ha determinato un incremento al valore iscritto ad inventario; conseguentemente, sino all'inizio del corrente mese il bene era iscritto a libro per un valore lordo di Euro 6.801.732,00, a seguito della nuova rendita il valore assunto dal bene è pari ad Euro 7.101.229,80.

Per il perfezionamento dell'operazione, è dunque necessario conferire mandato con rappresentanza e poteri di sub-delega al Ministero per l'Economia e le Finanze, ai sensi di legge, affinché proceda in nome e per conto della Città all'inclusione dell'immobile sopra individuato nel decreto dirigenziale da emanarsi ad opera dello stesso Ministero ai fini dell'autorizzazione dell'operazione di dismissione, ai sensi del comma 1, secondo periodo, dell'articolo 11 quinquies del Decreto Legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito nella Legge 2 dicembre 2005, n. 248.

Si precisa che l'immobile di via Corte d'Appello 10 è stato vincolato con Decreto n. 501/2014 e ne è stata richiesta l'autorizzazione all'alienazione con nota prot. n. 6394 del

31 ottobre 2014 e che la stessa è stata rilasciata in data 17 dicembre come meglio riportato nella scheda patrimoniale allegata.

Per quanto sinora esposto, si ritiene di approvare la presente operazione considerando che la procedura di cui all'articolo 11 quinquies del D.L. 203/2005, come recentemente integrato, permette alla Città di realizzare i propri programmi ed incassare l'intero prezzo entro la fine del corrente anno con evidenti benefici sia in termini di gestione della cassa che per il rispetto degli obiettivi del patto di stabilità interno.

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;

Viste le circolari dell'Assessorato al Bilancio, Tributi, Personale e Patrimonio del 30 ottobre 2012 prot. 13884 e del 19 dicembre 2012 prot. 16298;

Rilevato che il presente provvedimento è conforme alle disposizioni approvate con determinazione n. 59 (mecc. 2012 45155/066) datata 17 dicembre 2012 del Direttore Generale in materia di preventiva valutazione dell'impatto economico delle nuove realizzazioni che comportano futuri oneri, diretti o indiretti, a carico della Città.

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

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

Effettuate le valutazioni ritenute necessarie;

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 riportate in narrativa che qui si richiamano per fare parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:

- 1) di approvare i nuovi interventi di razionalizzazione della logistica comunale quali dettagliati in narrativa, in particolare aventi ad oggetto, per l'anno 2015, la rilocalizzazione degli uffici, aventi sede in via Corte d'Appello 10, negli immobili individuati in narrativa ovvero in un'unica sede il cui acquisto sarà oggetto di eventuale separato provvedimento consiliare;

- 2) di approvare la conseguente valorizzazione del bene, di cui al precedente punto 1, mediante alienazione del medesimo - in applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 11 quinquies del D.L. 203/2005 - verso il corrispettivo a corpo di Euro 7.000.000,00 fuori campo IVA a favore del "Fondo Investimenti per la Valorizzazione" amministrato da "CDP Investimenti società di gestione del risparmio S.p.A." che interverrà in atto in qualità di società di gestione del predetto Fondo;
- 3) di dare atto che l'immobile oggetto di vendita è meglio individuato e descritto nella relativa Scheda Patrimoniale allegata (all. 1 - n. ) che con il presente provvedimento si approva;
- 4) di attuare tale alienazione ai sensi di quanto previsto dall'articolo 3 del Decreto Legge 133 del 30 novembre 2013, e cioè nell'ambito delle operazioni di dismissione di beni immobili pubblici di cui all'articolo 11 quinquies del Decreto Legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito nella Legge 2 dicembre 2005, n. 248;
- 5) di conferire mandato al Ministero dell'Economia e delle Finanze affinché proceda all'inclusione dell'immobile sopra individuato nel decreto dirigenziale da emanarsi ad opera dello stesso Ministero ai fini dell'autorizzazione dell'operazione di dismissione, ai sensi del comma 1, secondo periodo, dell'articolo 11 quinquies del Decreto Legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito nella Legge 2 dicembre 2005, n. 248;
- 6) di autorizzare il Dirigente del Servizio Contratti, in forza dei poteri che gli derivano dall'articolo 107 comma 3 lettera c) del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, dall'articolo 61 comma 2 del Regolamento Comunale dei contratti, oltre che dal vigente statuto, a stipulare l'atto di vendita di cui al presente provvedimento, le cui spese anche fiscali e conseguenti, sono a carico del soggetto acquirente;
- 7) di autorizzare, ai sensi dell'articolo 61, comma 3, del vigente regolamento contratti, il dirigente che stipula il contratto, nonché l'ufficiale rogante ad apportare allo stesso le modifiche di carattere formale necessarie per l'adeguamento a norme di legge od opportune per una migliore redazione dell'atto;
- 8) di dare atto che l'alienazione del bene prevederà la possibilità di mantenere in capo alla Città la detenzione del medesimo a titolo gratuito sino a tutto il 31 dicembre 2015, rimanendo a carico della Città stessa, per tutto il periodo in cui ne manterrà la disponibilità a titolo di comodato gratuito, gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, il mantenimento dell'attuale copertura assicurativa, oltre che imposte e tasse gravanti sulla proprietà. Ciò potrà avvenire mediante erogazione di una somma corrispondente a quanto verrà versato dalla CDPI al Comune o allo Stato, ai sensi della normativa fiscale immobiliare che sarà in vigore nel 2015. A tal fine dovrà essere previsto nel Bilancio 2015 il necessario stanziamento;
- 9) di approvare l'allegata relazione ipocatastale in merito alla situazione di diritto dell'immobile oggetto di vendita (all. 2 - n. );

- 10) il prezzo di cui all'articolo 1 precedente dovrà essere corrisposto per pari valuta dell'atto di alienazione dal soggetto acquirente sul conto corrente n. 110050089 n. IBAN IT56T0200801033000110050089 intestato al Comune di Torino ed acceso presso l'istituto tesoriere Banca UniCredit S.p.A;
- 11) di demandare a successiva determinazione dirigenziale l'accertamento di entrata sul bilancio 2014 per l'importo di Euro 7.000.000,00 a titolo di prezzo per la vendita dell'immobile di cui al punto 1);
- 12) di dichiarare che il presente provvedimento è conforme a quanto indicato all'articolo 2 delle disposizioni approvate con determinazione n. 59 (mecc. 2012 45155/066) datata 17 dicembre 2012 del Direttore Generale in materia di preventiva valutazione dell'impatto economico, come risulta da documento allegato (all. 3 - n.     );
- 13) di dichiarare, attesa l'urgenza, di dare corso alla formalizzazione dell'atto sopra citato, 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.

**IL SINDACO**

F.to Fassino

**L'ASSESSORE**

**AL BILANCIO, AI TRIBUTI,  
AL PERSONALE ED AL PATRIMONIO**

F.to Passoni

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

**IL DIRETTORE DI STAFF**

**CONTROLLO STRATEGICO E DIREZIONALE,  
FACILITY E APPALTI**

F.to Calvano

**IL DIRETTORE DI STAFF**

**TRIBUTI, CATASTO E SUOLO PUBBLICO**

F.to Lubbia

**IL DIRIGENTE**

**AREA PATRIMONIO**

F.to Villari

IL DIRIGENTE  
SERVIZIO VALUTAZIONI  
F.to Beltramino

IL DIRIGENTE  
SERVIZIO EDIFICI MUNICIPALI  
F.to Sardi

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

IL DIRETTORE FINANZIARIO  
F.to Tomoni

---

Il Presidente pone in votazione il provvedimento.

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento.

Risultano assenti dall'Aula, al momento della votazione:

Berthier Ferdinando, Carretta Domenico, Ferraris Giovanni Maria, il Vicepresidente Vicario Magliano Silvio

Non partecipano alla votazione:

Ambrogio Paola, Appendino Chiara, Bertola Vittorio, Carbonero Roberto, D'Amico Angelo, Greco Lucchina Paolo, Liardo Enzo, Marrone Maurizio, Ricca Fabrizio, Tronzano Andrea

PRESENTI 23

VOTANTI 23

FAVOREVOLI 23:

Altamura Alessandro, Alunno Guido Maria, Araldi Andrea, Cassiani Luca, Cervetti Barbara Ingrid, Cuntrò Gioacchino, Curto Michele, Dell'Utri Michele, il Sindaco Fassino Piero, Genisio Domenica, La Ganga Giuseppe, Laterza Vincenzo, Lospinuso Rocco, Muzzarelli Marco, Nomis Fosca, Onofri Laura, Paolino Michele, Sbriglio Giuseppe, Scanderebech Federica, Troiano Dario, Trombotto Maurizio, Ventura Giovanni, Viale Silvio

Il Presidente dichiara approvata la proposta della Giunta.

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, Carretta Domenico, Ferraris Giovanni Maria, il Vicepresidente Vicario Magliano Silvio

Non partecipano alla votazione:

Ambrogio Paola, Appendino Chiara, Bertola Vittorio, Carbonero Roberto, D'Amico Angelo, Greco Lucchina Paolo, Liardo Enzo, Marrone Maurizio, Ricca Fabrizio, Tronzano Andrea

PRESENTI 23

VOTANTI 23

FAVOREVOLI 23:

Altamura Alessandro, Alunno Guido Maria, Araldi Andrea, Cassiani Luca, Cervetti Barbara Ingrid, Cuntrò Gioacchino, Curto Michele, Dell'Utri Michele, il Sindaco Fassino Piero, Genisio Domenica, La Ganga Giuseppe, Laterza Vincenzo, Lospinuso Rocco, Muzzarelli Marco, Nomis Fosca, Onofri Laura, Paolino Michele, Sbriglio Giuseppe, Scanderebech Federica, Troiano Dario, Trombotto Maurizio, 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.

---

In originale firmato:

IL SEGRETARIO

Penasso

IL PRESIDENTE

Cassiani

---