

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 12 OTTOBRE 2015

(proposta dalla G.C. 15 settembre 2015)

Sessione Ordinaria

Convocato il Consiglio nelle prescritte forme sono intervenuti nell'aula consiliare del Palazzo Civico, oltre al Presidente PORCINO Giovanni, i Consiglieri:

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

In totale, con il Presidente, n. 40 presenti, nonché gli Assessori: CURTI Ilda - LAVOLTA Enzo - LO RUSSO Stefano - LUBATTI Claudio - MANGONE Domenico - PASSONI Gianguido - PELLERINO Mariagrazia - TISI Elide.

Risulta assente il Sindaco FASSINO Piero.

Con la partecipazione del Segretario Generale PENASSO dr. Mauro.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE. INDIRIZZI PER LE MODALITÀ DI ALIENAZIONE. APPROVAZIONE DISMISSIONI 2015.

Proposta dell'Assessore Passoni.

Secondo i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e pubblicati sul sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate, nel primo trimestre del 2015 il mercato immobiliare italiano subisce una flessione erodendo, in parte, i rialzi registrati durante il corso del 2014. Il tasso tendenziale riferito al complesso delle compravendite risulta, infatti, in calo del 3,4 % nei primi tre mesi dell'anno in corso. La perdita ha riguardato tutti i comparti del mercato immobiliare, anche se con intensità diverse, interessando maggiormente i segmenti produttivo (7,1%), terziario (- 6,4%) e commerciale (-5,2%) e, in misura minore, quello abitativo, risultato comunque in calo del 3%.

Il raffronto tra il volume delle compravendite immobiliari registrate nel primo trimestre di ogni anno dal 2004 al 2015 appare impietoso, in quanto l'analisi evidenzia come il mercato immobiliare sia stato caratterizzato a partire dal 2006 da una serie di ripetute cadute, interrotte da periodi di lievi recuperi, l'ultimo dei quali nel I trimestre del 2014; tale recupero, come evidenziato, è stato seguito nel 1 trimestre del 2015 da un nuovo rallentamento, che ha portato il mercato ad assestarsi su un volume di scambi pari al 55% di quello registrato all'inizio del 2004.

Focalizzando l'attenzione sul mercato delle compravendite di immobili residenziali, l'analisi dei dati dei comuni capoluogo rispetto ai comuni non capoluogo, mette in evidenza come la "performance" del 1 trimestre 2015 dei primi sia anche peggiore, avendo fatto registrare una flessione maggiormente accentuata (- 4,6%). La congiuntura si presenta ancor più negativa se si ha riguardo ai dati provenienti dalle otto maggiori città italiane, con il flusso delle compravendite di immobili residenziali calato nel primo trimestre 2015 del 5,6% e, nella sola città di Torino, sceso del 9,5%.

La cartina di tornasole di tale fenomeno è stata rappresentata per l'Amministrazione dalla performance particolarmente negativa riportata dal procedimento di alienazione di cui all'asta pubblica n. 26/2015, nella quale, a fronte di 19 lotti proposti in vendita (tra appartamenti, terreni, locali commerciali e compendi immobiliari) non si è purtroppo riusciti a pervenire ad alcuna aggiudicazione.

E' questa la situazione di mercato in cui l'Amministrazione si trova ad operare, consapevole della crescente difficoltà a reperire risorse che in qualche modo possano compensare il drastico "taglio" dei trasferimenti erariali, decurtazione denunciata anche dalla Corte dei Conti nella recente relazione sullo stato della Finanza Locale, che ha evidenziato come tra il 2010 ed il 2014, i comuni abbiano subito tagli per circa "8 miliardi di Euro".

Peraltro, poiché l'azione della Civica Amministrazione appare costantemente tesa a preservare il livello dei servizi forniti ai cittadini, evitando di gravare ulteriormente sugli stessi in termini di aumento della pressione fiscale (situazione parimenti denunciata dalla Corte dei Conti nella sua relazione), per raggiungere tale obiettivo non rimane che insistere sul versante dell'incremento delle entrate straordinarie, discendenti anche dalle dismissioni immobiliari.

In tale ottica si è pertanto provveduto ad individuare un ulteriore gruppo di immobili comunali non strumentali rispetto all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente, la cui dismissione appare opportuna al fine del raggiungimento dello scopo di cui si è detto. Tali immobili si affiancano a quelli la cui alienazione, approvata con precedenti provvedimenti consiliari, aveva condotto all'indizione dell'asta andata deserta.

Con il presente provvedimento si intende pertanto approvare la vendita all'incanto dei beni meglio individuati nell'allegato elenco (allegato 1), dando atto che per la maggior parte dei lotti disertati a seguito di due o più precedenti incanti (numerati come Lotti da 1 a 13 nell'allegato elenco) tenuto conto della tipologia, del contesto territoriale e delle concernenti specificità, appare opportuno operare, in conformità di quanto previsto dall'articolo 6, comma 4 della Legge 24 dicembre 1908, n. 783, un ribasso del relativo prezzo a base d'asta sino al 10%. Fanno specificamente eccezione il lotto 4 (alloggio di piazza Freguglia), per il quale non si ravvisa l'opportunità di ulteriori ribassi ed i Lotti 9 (terreno sito in corso Francia, prossimità civico 430) e 11 (fabbricato sito in via Corte d'Appello 14-14/D), per i quali gli accordi intercorsi con la Fondazione Torino Musei in merito al loro conferimento, approvati con deliberazione consiliare del 9 febbraio 2015 (mecc. 2014 07246/131), non consentono di fare ricorso alla norma citata.

Deve dirsi, con riguardo all'applicazione del citato articolo 6, che il Piano Dismissioni 2015, allegato al Bilancio 2015 ed approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 31 luglio 2015 (mecc. 2015 03045/024), reca, per ogni lotto sopra menzionato, l'indicazione del valore oggetto dell'ultima asta disertata. L'abbattimento del prezzo a base d'asta di alcuni dei lotti cui si è precedentemente fatto accenno, renderà, peraltro, necessario demandare a successivo provvedimento di assestamento di cui all'articolo 174 comma 8 del TUEL le conseguenti variazioni al Piano Dismissioni, non scontando ancora i prezzi ivi indicati il relativo ribasso.

In tale sede si provvederà altresì ad integrare il Documento con l'inserimento del complesso immobiliare ubicato in via Valentino Carrera (privo di numero civico), già oggetto di precedenti aste ed ora alienabile al prezzo base di Euro 225.000,00 (importo già ribassato del 10% rispetto al prezzo dell'ultima asta disertata), lotto che, per mero errore materiale è stato omissso in sede di prima stesura del citato Piano Dismissioni. Con la presente, nelle more dell'approvazione della deliberazione di assestamento precitata, si autorizza pertanto la pubblicazione del bando d'indizione dell'asta pubblica anche per tale compendio.

Per quanto concerne le unità abitative occupate si conferma il riconoscimento del diritto di prelazione all'inquilino sul prezzo di aggiudicazione, come già disposto in occasione delle precedenti dismissioni. 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 purché gli stessi risultino titolari di regolare contratto e non siano morosi alla data di esercizio del diritto di prelazione.

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, lo stesso potrà essere esercitato dai locatari esclusivamente nell'ipotesi in cui il lotto sia oggetto di aggiudicazione a terzi. Nessun diritto di prelazione spetterà ai conduttori di unità dichiarate deserte.

Per i lotti 22 e 23 (compendio di strada del Nobile n. 14 e compendio di via Orbetello n. 113) si è provveduto ad attivare il procedimento volto alla variazione della relativa destinazione urbanistica (variante di P.R.G. n. 303), tenuto conto del contesto nel quale gli stessi sono collocati; tale variazione si auspica possa consentire di attrarre gli investimenti privati e garantire così la migliore valorizzazione possibile dei beni.

Pertanto:

1. per il compendio immobiliare di strada del Nobile n. 14 si prevede di imprimere la destinazione a "Zona a verde privato con preesistente edilizie (Parte collinare a levante del fiume Po)", compatibilmente con le problematiche di Valutazione Ambientale Strategica derivanti dalla presenza, all'interno del villino, di una cabina elettrica a servizio di numerose utenze limitrofe oltre che del confinante compendio Smat; per tale ragione, la cabina dovrebbe essere rilocalizzata a cura e spese dell'aggiudicatario a confine del lotto, in modo da tenere conto della relativa fascia di rispetto derivante dai campi elettromagnetici. Si precisa che con nota del 12 dicembre 2013 prot. n. 11400 la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte ha comunicato che il bene riveste l'interesse di cui agli articoli 10-12 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;
2. per quanto concerne il terreno con soprastante fabbricato sito in via Orbetello n. 113 si ipotizza di variare l'attuale destinazione di P.R.G. da Servizi Pubblici, lettera "a" - Attrezzature d'interesse comune - ad Area Normativa "Misto MP con prescrizioni particolari".

Il procedimento di variante, attivato ai sensi dell'articolo 16 bis della L.U.R., è giunto peraltro ad una fase avanzata, in quanto a seguito della deliberazione consiliare di adozione della variante 303 (deliberazione consiliare del 15 dicembre 2014 - mecc. 2014 06525/009) hanno avuto luogo due sedute della Conferenza di Servizi in data 4 maggio 2015 ed in data 14 luglio 2015 ed è stato ricevuto il contributo dell'OTR VAS. Ai sensi di legge, acquisito il parere della Conferenza di Servizi, il Consiglio Comunale si esprimerà in via definitiva sulla variante medesima, con provvedimento in corso di approvazione.

Per tali cespiti, la stima del prezzo a base d'asta, effettuata dal competente Servizio Valutazioni, ha tenuto conto della valorizzazione derivante dalla variante urbanistica in fase conclusiva.

Pertanto, con il presente provvedimento si autorizza l'alienazione degli immobili di cui ai precedenti punti 1) e 2), contestualmente all'asta pubblica da indirsi per i Lotti da 1 a 21 ricompresi nell'allegato elenco (allegato 1). Peraltro, qualora non venga assunta la deliberazione consiliare di definizione della variante di P.R.G. n. 303 in pendenza della pubblicazione del bando, non potrà procedersi all'apertura delle buste contenenti le offerte

relative ai lotti citati. In tale ipotesi, come nel caso in cui l'organo consiliare si pronunci negativamente, il bando si intenderà privo di effetti con riguardo ai medesimi; 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.

Per quanto attiene alla verifica di interesse culturale ex D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., in relazione agli immobili che sono stati o 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, non si potrà procedere alla stipulazione con l'aggiudicatario del contratto di vendita.

Relativamente alle 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".

In tutti gli altri casi il ricavato dell'alienazione verrà imputato sugli opportuni capitoli, tenendo conto del valore con il quale il bene è iscritto nei registri d'Inventario della Città, delle eventuali plusvalenze e delle disposizioni di cui all'articolo 56 bis, comma 11, del Decreto Legge n. 69 del 21 giugno 2013, introdotto dalla Legge di conversione n. 98 del 9 agosto 2013, 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.

Infine, si precisa che l'asta o le aste autorizzate dal presente provvedimento saranno esperite, come di consueto, con il sistema delle offerte segrete ai sensi del Regolamento per l'esecuzione della Legge n. 783 del 24 dicembre 1908, approvato con Regio Decreto n. 454 del 17 giugno 1909, con aggiudicazione a favore del concorrente la cui offerta sia la maggiore e raggiunga almeno il prezzo posto a base di gara.

L'aggiudicazione sarà pronunciata anche in presenza di un solo offerente; in ogni caso l'Amministrazione Comunale si riserva di non aggiudicare a suo insindacabile giudizio; gli atti di trasferimento della proprietà o costituzione del diritto di superficie devono intendersi fuori campo I.V.A..

Poiché il grave stato di crisi del mercato immobiliare richiede che venga fatto ogni sforzo possibile al fine di raggiungere i cittadini e gli operatori economici potenzialmente interessati a concorrere all'acquisto dei beni di cui al presente provvedimento, si ritiene altresì di autorizzare l'Assessorato e gli uffici competenti ad adottare ogni iniziativa informativa e pubblicitaria utile al raggiungimento di detto scopo.

Si stabilisce, infine, che gli atti di vendita conseguenti alle eventuali aggiudicazioni siano stipulati entro il 31 dicembre 2015.

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;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale mecc. 2015 03045/024 del 31 luglio 2015;

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 non rientra tra quelli indicati 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 delle nuove realizzazioni che comportano futuri oneri, diretti o indiretti, a carico della Città;

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 approvare l'alienazione, secondo le modalità indicate in narrativa per i singoli lotti ed anche mediante distinti esperimenti, degli immobili di proprietà comunale inseriti nell'elenco costituente allegato 1 (all. 1 - n.), alle condizioni tutte previste dal presente provvedimento;
- 2) di autorizzare sin d'ora, nelle more dell'approvazione della deliberazione di assestamento del Bilancio 2015, che conterrà la versione aggiornata del Piano Dismissioni 2015, la pubblicazione del bando di gara anche per il terreno sito in via Carrera senza numero civico, nonché di tutti gli altri immobili eventualmente non ricompresi nel Piano Dismissioni 2015, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 31 luglio 2015 (mecc. 2015 03045/024). Analogamente gli uffici competenti dovranno intendersi autorizzati ad apportare al suddetto piano, in sede di approvazione della deliberazione di assestamento del Bilancio 2015, le variazioni che si renderanno necessarie al fine di recepire l'abbattimento del prezzo a base d'asta operato (in conformità a quanto previsto dall'articolo 6, comma 4 della Legge n. 783 del 24 dicembre 1908,) con riferimento ai lotti da n. 1 a n. 16 dell'allegato elenco, esclusi i lotti n. 9 e n. 11;
- 3) di dare mandato agli uffici comunali competenti di predisporre lo schema del bando/dei bandi di gara prevedendo l'inserimento, nell'istanza di partecipazione, degli obblighi disciplinati in narrativa;

- 4) di autorizzare l'Assessorato ed gli uffici comunali competenti ad adottare ogni iniziativa utile ad assicurare adeguate forme di pubblicità al procedimento di alienazione (oltre ai canali ordinari previsti dalla legge) anche attraverso il rilascio di interviste alla carta stampata ed ai mezzi di informazione, nonché mediante l'affissione di manifesti finalizzati ad informare cittadini ed operatori economici dell'imminente avvio del procedimento, anche nelle more dell'apertura del bando di alienazione;
- 5) di approvare che gli immobili vengano venduti a corpo, non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con le relative accessioni e pertinenze, diritti ed obblighi, servitù attive e passive anche se non dichiarate (da indicarsi nel bando ove note ovvero da costituirsi appositamente), pesi, oneri e vincoli, con l'onere a carico dei singoli aggiudicatari di procedere eventualmente allo sgombero - a propria cura e spese - di macerie, masserizie, rifiuti o comunque materiali e strutture presenti presso gli stessi. La Città, inoltre, non si farà carico di procedere ad alcuna opera occorrente per il recupero degli immobili, né ad alcun intervento di messa a norma e/o in sicurezza degli stessi. Sarà obbligo dell'aggiudicatario provvedere, a proprie cura e spese, agli eventuali interventi di bonifica necessari;
- 6) di approvare che eventuali significativi mutamenti dell'estensione delle aree dei lotti eccedenti la quota di tolleranza (non oltre cioè il 10% delle stesse), 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 dell'organo esecutivo;
- 7) 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.;
- 8) di attestare che il presente provvedimento non rientra nelle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico, come risulta dal documento allegato (all. 2 - n.);
- 9) 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 DIRIGENTE
AREA PATRIMONIO
F.to Nota

IL DIRIGENTE
SERVIZIO VALUTAZIONI
F.to Beltramino

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

per IL DIRETTORE FINANZIARIO
La Dirigente Delegata
F.to Gaidano

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:

Curto Michele, Ferraris Giovanni Maria, Lospinuso Rocco, Sbriglio Giuseppe

Non partecipano alla votazione:

Appendino Chiara, Bertola Vittorio, D'Amico Angelo, il Vicepresidente Vicario Magliano Silvio

PRESENTI 32

VOTANTI 32

FAVOREVOLI 23:

Altamura Alessandro, Alunno Guido Maria, Araldi Andrea, Carretta Domenico, Cassiani Luca, Centillo Maria Lucia, Cervetti Barbara Ingrid, il Vicepresidente Cuntrò Gioacchino, Dell'Utri Michele, Genisio Domenica, La Ganga Giuseppe, Laterza Vincenzo, Levi-Montalcini Piera, Muzzarelli Marco, Nomis Fosca, Onofri Laura, Paolino Michele, il Presidente Porcino

Giovanni, Scanderebech Federica, Troiano Dario, Trombotto Maurizio, Ventura Giovanni, Viale Silvio

CONTRARI 9:

Ambrogio Paola, Berthier Ferdinando, Carbonero Roberto, Furnari Raffaella, Greco Lucchina Paolo, Liardo Enzo, Marrone Maurizio, Ricca Fabrizio, Tronzano Andrea

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:

Curto Michele, Ferraris Giovanni Maria, Lospinuso Rocco, Sbriglio Giuseppe

Non partecipano alla votazione:

Appendino Chiara, Berthier Ferdinando, Bertola Vittorio, Carbonero Roberto, D'Amico Angelo, Furnari Raffaella, Greco Lucchina Paolo, Liardo Enzo, il Vicepresidente Vicario Magliano Silvio, Marrone Maurizio, Ricca Fabrizio, Tronzano Andrea

PRESENTI 24

VOTANTI 24

FAVOREVOLI 23:

Altamura Alessandro, Alunno Guido Maria, Araldi Andrea, Carretta Domenico, Cassiani Luca, Centillo Maria Lucia, Cervetti Barbara Ingrid, il Vicepresidente Cuntrò Gioacchino, Dell'Utri Michele, Genisio Domenica, La Ganga Giuseppe, Laterza Vincenzo, Levi-Montalcini Piera, Muzzarelli Marco, Nomis Fosca, Onofri Laura, Paolino Michele, il Presidente Porcino Giovanni, Scanderebech Federica, Troiano Dario, Trombotto Maurizio, Ventura Giovanni, Viale Silvio

CONTRARI 1:

Ambrogio Paola

Il Presidente dichiara approvata l'immediata eseguibilità del provvedimento.

Sono allegati al presente provvedimento i seguenti:
allegato 1 - allegato 2.

IL SEGRETARIO
Penasso

In originale firmato:

IL PRESIDENTE
Porcino
