

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 31 MARZO 2016

(proposta dalla G.C. 1 marzo 2016)

Sessione Ordinaria

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

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

In totale, con il Presidente ed il Sindaco, n. 36 presenti, nonché gli Assessori: LAVOLTA Enzo - LO RUSSO Stefano - MANGONE Domenico - PASSONI Gianguido - TEDESCO Giuliana.

Risultano assenti i Consiglieri: AMBROGIO Paola - DELL'UTRI Michele - FERRARIS Giovanni Maria - FURNARI Raffaella - LOSPINUSO Rocco.

Con la partecipazione del Segretario Generale PENASSO dr. Mauro.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: EX CAVALLERIZZA REALE - ACQUISTO SALONE DELLE GUARDIE DI PROPRIETÀ DI C.C.T. S.R.L. IMPORTO EURO 400.000,00 OLTRE I.V.A..

Proposta del Sindaco Fassino e dell'Assessore Passoni.

Con deliberazione del Consiglio Comunale del 21 dicembre 2015 (mecc. 2015 07072/131) è stato approvato l'acquisto, dalla società di cartolarizzazione, della porzione di compendio dell'ex Cavallerizza Reale denominata "Ex Cavallerizza Alfieriana", sita in Torino, via Verdi 7-9, per lungo tempo adibita a teatro e poi recentemente dismessa. Il provvedimento costituisce il primo passo di un percorso volto, da un lato, alla restituzione alla collettività, in termini di fruibilità sociale e culturale, di alcune rilevanti porzioni del compendio dell'ex Cavallerizza, e, dall'altro, all'obiettivo più generale di alienazione, valorizzazione, riqualificazione e tutela del compendio stesso e dell'ex Zecca di proprietà C.C.T. S.r.l.

Si intende proseguire su tale percorso - che ha preso le mosse con il Protocollo di Intesa sottoscritto con i principali attori dello sviluppo non solo del Compendio ma anche del Polo Reale approvato con deliberazione della Giunta Comunale del 31 marzo 2015 (mecc. 2015 01346/131) e che ha condotto alla redazione di un Masterplan teso a definirne usi e funzioni, in fase di completamento e presentazione al pubblico - mediante riacquisto del "Salone delle Guardie" di proprietà della stessa C.C.T. S.r.l.

Si tratta della manica perpendicolare che da via Verdi n. 7 conduce al Teatro, costituita attualmente da un unico grande volume con una guardiola antistante e due aperture verso il cortile interno, censita al Catasto Fabbricati al foglio 1247 particella 111 subalterno 13 parte (raffigurata con perimetro rosso nell'allegata planimetria, allegato 1). Per questa sua configurazione interna, si presta ottimamente all'uso di aula studio che intende farne l'Edisu, ipotizzandovi più di cento posti disponibili per gli studenti. L'Ente - sottoscrittore del Protocollo sopra menzionato - mediante la realizzazione di una nuova aula studio, sostituirebbe l'attuale localizzazione di via Verdi, pur restando in posizione strategica rispetto al Rettorato e all'Aula Magna dell'Università.

Non può negarsi, tuttavia, che lo stato di degrado in cui versa, a causa dell'abbandono subito in questi anni, comporta interventi di restauro, risanamento conservativo edilizio (ad esempio: rifacimento infissi), impiantistico (in particolare per il riscaldamento) e di finitura volti a restituire l'immobile alla piena funzionalità, per un costo stimato di 1.200,00 Euro/mq. (comprensivo di oneri finanziari, urbanistici, di spese tecniche, eccetera).

L'immobile è stato infatti utilizzato a partire dal 2008 - in forza di deliberazione della Giunta Comunale 29 luglio 2008 (mecc. 2008 04768/008) - e sino al 2013, quale sede della biglietteria (che si intendeva sistemare successivamente nella precedente sede di via Roma dopo il restauro) e degli uffici tecnici della Fondazione Teatro Stabile di Torino; venne concesso, in allora, in via temporanea, in considerazione dell'importanza per la cittadinanza e per la Fondazione di avere un locale centrale destinato a biglietteria, vista la momentanea chiusura per lavori di ristrutturazione del teatro Carignano, e di avere uno spazio per gli uffici tecnici vicino all'altro corpo uffici di via Rossini 12. La temporaneità dell'uso prefigurava già,

tuttavia, diverse determinazioni dell'Amministrazione in relazione agli interventi di recupero e/o di valorizzazione economica dell'intero complesso o di singole sue parti.

Il Salone delle Guardie è stato oggetto del cosiddetto Secondo Portafoglio di cartolarizzazione (lotto n. 7), ceduto a C.C.T. unitamente ai restanti corpi dell'ex Cavallerizza Reale confinanti con l'Ex Accademia Militare (quest'ultima ora di proprietà di CDPI SGR S.p.A.) con atto 30 dicembre 2010, rogito notaio Ganelli repertorio n. 20442/13324. L'intendimento del suo riacquisto in questo momento, a distanza di oltre 5 anni dall'operazione, va collocato nel contesto del più ampio progetto di riqualificazione dell'intera antica zona di comando della città costituita dal Polo Reale, "incentrata su un uso, quanto meno dei piani terreni, alimentato da un sistema continuo di percorsi pedonali: una trama continua a supporto di diverse funzioni da integrare tra loro, estendendo l'area di osservazione della Cavallerizza all'intero sistema urbano nord orientale" (fonte: Direzione Musei Civici, mostra documentaria, luglio-settembre 1995).

Pertanto, (i) in considerazione della valenza storica ed artistica e dello stato attuale di conservazione del compendio della Cavallerizza Reale e del Salone della Guardie, (ii) in coerenza con la destinazione del Maneggio Chiabiese ad Aula Magna e (iii) con le previsioni di insediamenti d'uso di tipo misto, pubbliche e private nell'intero complesso, (iv) in attuazione anche della variante parziale n. 217 al P.R.G. relativa alla "Riqualificazione del complesso della Cavallerizza Reale", ed, infine, (v) in anticipazione di quelli che saranno gli esiti definitivi del citato Masterplan, si ritiene applicabile all'operazione l'articolo 3 comma 17 del Decreto Legge 25 settembre 2001 n. 351 "disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare", convertito, con modificazioni, nella Legge 23 novembre 2001 n. 410, che esclude dal divieto di riacquisto dei beni cartolarizzati "gli enti pubblici territoriali che intendono acquistare beni immobili ad uso non residenziale per destinarli a finalità istituzionali degli enti stessi".

Si prevede, come accennato, una volta acquisita la proprietà del Salone della Guardie in capo alla Città, concederne l'uso temporaneo all'Edisu per una sua ristrutturazione complessiva ad uso aula studio, per un ampio utilizzo da parte degli studenti - ovviamente in osservanza delle prescrizioni di tutela della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per il Comune e la Provincia di Torino - nelle more della realizzazione di un progetto unitario di valorizzazione che tenga in debito conto la vocazione culturale complessiva della ex Cavallerizza ed in grado di promuoverne la massima fruibilità pubblica, senza confliggere con la futura destinazione definitiva da realizzarsi a cura di eventuali investitori sulle restanti porzioni.

Questo ulteriore tassello che si muove verso la creazione di un distretto culturale, attraverso spazi dedicati alla formazione e alla integrazione dei giovani, consentirà di restituire, ancora una volta, una porzione di Cavallerizza alla città e ai suoi cittadini, preconizzandone "un avvenire da borgo della cultura e dei giovani creativi" (La Repubblica, 18 febbraio 2016).

L'immobile è stato oggetto di perizia di stima n. 1/2016 del gennaio 2016 redatta dal Civico Servizio Valutazioni, che ne ha stabilito il valore in Euro 400.000,00 oltre IVA, tenuto conto degli interventi occorrenti per la ristrutturazione di cui sopra si è detto. Su tale importo verrà richiesta la congruità dell'Agenzia del Demanio, ai sensi dell'articolo 12, comma 1 ter, del Decreto Legge n. 98 del 6 luglio 2011, convertito con modificazioni dalla Legge 15 luglio 2011 n. 111. Sempre ai sensi di tale articolo, si dà atto che il riacquisto viene effettuato nella sussistenza delle condizioni di indispensabilità e indilazionabilità attestate dal responsabile del procedimento (allegato 2).

La presente deliberazione costituisce atto programmatico al fine della previsione dello stanziamento di copertura sul Bilancio 2016 per il pagamento del corrispettivo, da finanziarsi mediante entrate straordinarie.

Si coglie l'occasione per precisare che nella deliberazione del Consiglio Comunale del 21 dicembre 2015 (mecc. 2015 07072/131), con cui è stato approvato l'acquisto del Teatro "Ex Cavallerizza Alfieriana" quest'ultimo è stato indicato, per mero errore materiale, come identificato al Catasto Fabbricati al foglio 1247 particella 111 subalterno 13, mentre trattasi di porzione del subalterno 13, la cui planimetria catastale comprende anche il Salone delle Guardie nonché porzione della Manica del Mosca. Pertanto, al fine della stipulazione degli atti di acquisto sia del Teatro che del Salone della Guardie, i competenti uffici comunali provvederanno alle operazioni catastali di frazionamento occorrenti, in esecuzione di quanto stabilito dall'articolo 3 del Contratto di Gestione degli Immobili stipulato tra la Città e la C.C.T. S.r.l. repertorio A.P. n. 113 in data 31 marzo 2011 (registrato a Torino l'11 aprile 2011 al n. 1444).

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 del 21 dicembre 2015 (mecc. 2015 07072/131);

Visto l'articolo 12 comma 1 ter del Decreto Legge n. 98 del 6 luglio 2011 convertito, con modificazioni, dalla Legge 15 luglio 2011 n. 111;

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

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:

favorevole sulla regolarità tecnica;

favorevole sulla regolarità contabile;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;;

PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

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

- 1) di inserire nelle linee programmatiche per l'esercizio 2016, affinché venga previsto nel Bilancio 2016-2018, l'acquisto della porzione di compendio dell'ex Cavallerizza Reale denominata "Salone delle Guardie" sita in Torino, via Verdi n. 7 censita al Catasto Fabbricati al foglio 1247 particella 111 subalterno 13 parte (quale individuato con perimetro rosso nell'allegata planimetria, allegato 1) (all. 1 - n.), di proprietà di C.C.T. S.r.l. verso il corrispettivo di Euro 400.000,00 oltre IVA, alle condizioni di cui infra, previa acquisizione dell'attestazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio;
- 2) di prevedere il finanziamento dell'importo dovuto a titolo di corrispettivo a C.C.T. S.r.l. e l'IVA relativa mediante entrate straordinarie che costituiranno stanziamento sul Bilancio 2016, demandandosi a successiva determinazione dirigenziale l'impegno di spesa per l'importo complessivo di Euro 400.000,00 oltre IVA nell'aliquota di legge, dando atto che quest'ultimo provvedimento verrà assunto al verificarsi di corrispondenti entrate;
- 3) di dare atto che l'immobile verrà ceduto a corpo, libero da persone e cose, diritti reali e personali, ipoteche, privilegi, trascrizioni ed iscrizioni di pregiudizio, liti pendenti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni diritto, azione, pertinenza e dipendenza, con garanzia per evizione e molestie nel possesso, senza obbligo da parte della Città di ulteriori opere di ultimazione, miglioria o manutenzione;
- 4) di dare atto che verranno a costituirsi, attivamente e passivamente a favore e sopra ciascuna delle proprietà separate tutte le servitù per destinazione del padre di famiglia ex articolo 1062 Codice Civile, vale a dire tutte le servitù apparenti e non, continue e discontinue, affermative o negative, dirette a consentire il pieno godimento di ciascuno degli immobili (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, le servitù relative al passaggio delle tubazioni e alle condotte idriche, elettriche ed impiantistiche, agli sporti, ai cornicioni, allo stillicidio, luce e veduta), dandosi atto che la Città si riserva di costituire ulteriori servitù a favore del Salone delle Guardie senza dovere corrispondere indennizzo alcuno a C.C.T. S.r.l. o suoi aventi causa;
- 5) le spese di atto, fiscali e conseguenti sono a carico della Città di Torino;
- 6) di prendere atto della sussistenza delle condizioni di indispensabilità e indilazionabilità attestate dal responsabile del procedimento (all. 2 - n.);
- 7) 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.).

Rilevato che il presente provvedimento è conforme alle disposizioni di cui alla 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;

- 8) di dichiarare attesa l'urgenza di dare corso alla formalizzazione dell'atto di acquisto, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 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 DIRIGENTE

AREA PATRIMONIO

F.to Nota

IL DIRIGENTE

SERVIZIO VALUTAZIONI

F.to Beltramino

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

LA DIRETTRICE FINANZIARIA

F.to Tornoni

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, Carbonero Roberto, il Vicepresidente Vicario D'Amico Angelo, Laterza Vincenzo, Marrone Maurizio, il Presidente Porcino Giovanni, Ricca Fabrizio, Sbriglio Giuseppe

Non partecipano alla votazione:

Appendino Chiara, Bertola Vittorio, Greco Lucchina Paolo, Liardo Enzo, Tronzano Andrea

PRESENTI 23

VOTANTI 20

ASTENUTI 3:

Curto Michele, Magliano Silvio, Trombotto Maurizio

FAVOREVOLI 20:

Altamura Alessandro, Alunno Guido Maria, Araldi Andrea, Carretta Domenico, Cassiani Luca, Centillo Maria Lucia, Cervetti Barbara Ingrid, il Vicepresidente Cuntrò Gioacchino, il Sindaco Fassino Piero, Genisio Domenica, La Ganga Giuseppe, Levi-Montalcini Piera, Muzzarelli Marco, Nomis Fosca, Onofri Laura, Paolino Michele, Scanderebech Federica, Troiano Dario, 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, il Vicepresidente Vicario D'Amico Angelo, Laterza Vincenzo, Marrone Maurizio, il Presidente Porcino Giovanni, Sbriglio Giuseppe, Tronzano Andrea

Non partecipano alla votazione:

Appendino Chiara, Bertola Vittorio, Carbonero Roberto, Greco Lucchina Paolo, Liardo Enzo, Ricca Fabrizio

PRESENTI 23

VOTANTI 23

FAVOREVOLI 23:

Altamura Alessandro, Alunno Guido Maria, Araldi Andrea, Carretta Domenico, Cassiani Luca, Centillo Maria Lucia, Cervetti Barbara Ingrid, il Vicepresidente Cuntrò Gioacchino, Curto Michele, il Sindaco Fassino Piero, Genisio Domenica, La Ganga Giuseppe, Levi-Montalcini Piera, Magliano Silvio, Muzzarelli Marco, Nomis Fosca, Onofri Laura, Paolino Michele, 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
Cuntrò
