

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 11 APRILE 2016

(proposta dalla G.C. 30 marzo 2016)

Sessione del Rendiconto

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

In totale, con il Presidente ed il Sindaco, n. 39 presenti, nonché gli Assessori: CURTI Ilda - GALLO Stefano - LAVOLTA Enzo - LO RUSSO Stefano - LUBATTI Claudio - MANGONE Domenico - PASSONI Gianguido - PELLERINO Mariagrazia - TEDESCO Giuliana.

Risultano assenti i Consiglieri: APPENDINO Chiara - DELL'UTRI Michele.

Con la partecipazione del Segretario Generale PENASSO dr. Mauro.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: ACCORDO TRA CITTA', CONGREGAZIONE NOBILI AVVOCATI E PIA CONGREGAZIONE DEI MERCANTI E DEI BANCHIERI ONLUS E DEMANIO PER RIMBORSO SPESE PER RISANAMENTO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE UBICATO IN VIA GARIBALDI N. 25. ACQUISIZIONE LOCALE INTERRATO. DEFINIZIONE SERVITU' DI PASSAGGIO.

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

Con atto a rogito Dottor Tancredi Righetto del 18 aprile 1908 la Città divenne proprietaria, per cessione dallo Stato ai sensi della Legge 21 luglio 1907 n. 581, del fabbricato detto dei Santi Martiri, ubicato in via Garibaldi 25 "esclusa la Chiesa, le sue dipendenze e i locali di spettanza della Congregazione della SS. Annunziata, detta dei Nobili ed Avvocati e della Congregazione dei Mercanti".

Trattasi, come noto, di storico edificio degli "Antichi Chiostrì", vincolato dal Mibact sin dal 1910 e censito, per le porzioni di proprietà comunale, al Catasto Fabbricati al foglio 1245 particella 156 subb. 3, 4, 7, 8, 12, 13, 16, 17, 19, 20, 21.

Il fabbricato, che si erige a 4 piani fuori terra oltre a sottotetto nell'isolato compreso tra via Stampatori, via Garibaldi e via Botero, presenta una particolare situazione di comproprietà "compenetrata" ascrivibile ad una comunione, con la "Congregazione Maggiore della SS. Annunziata", detta dei Nobili Avvocati e con la "Pia Congregazione dei Banchieri, Negozianti e Mercanti ONLUS", proprietaria della barocca "Cappella dei Mercanti". Il confine del fabbricato che risvolta sulla via Botero, inoltre, si interseca con la Chiesa dei SS. Martiri ed altri locali di proprietà del Demanio dello Stato, in uso alla Comunità di Sant'Egidio.

Tale comunione, che pure ingenerava - e tuttora ingenera - notevoli difficoltà nella disciplina delle parti comuni anche solo per la normale gestione ed ordinaria manutenzione, non sussistendo una suddivisione in quote millesimali, dalla data di acquisizione dell'immobile ad oggi venne disciplinata unicamente da un verbale di constatazione del 4 marzo 1980 sottoscritto con le Congregazioni, nel quale si diede atto delle porzioni di esclusiva titolarità di ciascuno. In particolare, vennero riconosciute di proprietà delle parti le porzioni oggetto del presente provvedimento.

I più recenti interventi manutentivi sullo stabile vennero eseguiti dalla Città nel 2012 a seguito dell'alienazione dell'immobile comunale di via delle Orfane n. 22, che rese necessario prevedere il ricollocamento del personale della Direzione Gioventù negli spazi al piano terreno e nei locali al piano primo dell'edificio di via Garibaldi n. 25, con conseguente trasferimento del Servizio per la Sicurezza Urbana della Polizia Municipale al secondo piano. Al fine di procedervi, con deliberazione della Giunta Comunale dell'8 maggio 2012 (mecc. 2012 02218/030), ottenuto il parere positivo della competente Soprintendenza, venne approvato il progetto definitivo per opere di manutenzione straordinaria.

Ad oggi, tuttavia, si rende nuovamente necessario dare corso ad opere di recupero e risanamento conservativo sull'immobile - per una spesa complessiva preventivamente stimata in Euro 348.472,18 I.V.A.10% compresa - anche in previsione di futuri insediamenti per la logistica comunale. L'intervento, già previsto nel Programma Triennale 2015/2017 e nell'elenco annuale dei Lavori Pubblici allegato al Bilancio 2015, si articolerà in opere di risanamento della facciata e

sottotetto per Euro 297.600,01, di risanamento crepa e muratura esterna per Euro 21.520,76 e di ripristino tinteggiatura scale e rinforzi per Euro 29.351,41. Si tratta, ovviamente, di importi a base d'asta.

Nell'esecuzione dei lavori verranno interessate alcune parti comuni dello stabile (facciata, scala adiacente alle Cappelle e scala su via Stampatori, copertura della manica di via Garibaldi angolo via Stampatori) nonché, oltre alle porzioni di proprietà comunale, le finestre (sostituzione infissi) di proprietà dei soggetti sopra indicati.

Al fine di stabilire la misura di partecipazione alla spesa che dovrà sostenersi da parte di ciascun soggetto si è ipotizzato di ricorrere alla comunione pro indiviso di cui agli articoli 1100 e seguenti Codice Civile, in modo da rappresentare la proporzione secondo la quale ogni partecipante (Città di Torino, Congregazione dei Nobili Avvocati, Pia Congregazione dei Banchieri e dei Mercanti ONLUS e Demanio) dovrà concorrere nei vantaggi e nei pesi inerenti alla cosa comune, al momento limitatamente ai lavori de quibus. Sono state a tal fine calcolate, secondo criteri che tengono conto (i) dei metri quadrati., (ii) dell'uso consolidato sull'intero stabile, (iii) delle altezze dei piani (iv) delle porzioni interessate dai lavori, le percentuali/quote di pertinenza ed i costi a carico di ciascun comunionista, così riassumibili:

Risanamento facciata	Euro 297.600,01	importo competenza
Città	81,34 %	Euro 242.061,90
Banchieri	4,55 %	Euro 13.540,80
Nobili Avvocati	6,55 %	Euro 19.492,80
Chiesa S.S. Martiri	7,56 %	Euro 22.504,51
	100,00 %	Euro 297.600,01

Risanamento crepa e muratura esterna	Euro 21.520,76	importo competenza
Banchieri	2,5 %	Euro 538,02
Nobili Avvocati	5,00 %	Euro 1.076,04

Ripristino tinteggiatura scale e rinforzi	Euro 29.351,41	importo competenza
Banchieri	1,5 %	Euro 440,27
Nobili Avvocati	3,35 %	Euro 983,27

I costi a carico di ciascun comunionista ammontano pertanto ad Euro 14.500,00 per la Congregazione dei Mercanti e dei Banchieri, ad Euro 21.550,00 per la Congregazione dei Nobili Avvocati e ad Euro 22.500,00 per l'Agenzia del Demanio.

Attese le necessità della Città per ragioni di sicurezza connesse all'ottenimento del CPI, è stata instaurata una trattativa con le parti al fine di addivenire ad una definizione delle proprietà e delle servitù che, salvaguardando le esigenze di uso reciproco dei diversi locali in cui si articola il fabbricato, consentisse il riconoscimento dei passaggi tra le varie proprietà e, al contempo, l'esecuzione dei lavori a cura della Città con rimborso delle spese per gli stessi da parte degli Enti comunionisti.

Infatti, si è, in primo luogo, riscontrata la necessità di istituire un passaggio a favore degli Uffici comunali che consenta di poter accedere, previa acquisizione in capo alla Città del locale interrato in disuso di proprietà della Congregazione dei Banchieri e dei Mercanti (indicato con la lettera "B" nell'allegata planimetria, allegato 1), al corpo scala adiacente di via Stampatori: in tal modo si potrebbe collegare eventualmente tutto il piano interrato e favorire al tempo stesso l'esodo di personale su via Stampatori tramite il corpo scala. Tale locale verrà accatastato a cura e spese della Congregazione.

Inoltre, l'istituzione di una servitù a favore della Congregazione, consistente nel passaggio al piano terra nel corridoio degli Antichi Chiostrì, si rende necessaria per consentire alla medesima di poter accedere alla Cappella dei Banchieri e dei Mercanti (passaggio raffigurato con la lettera "C" nell'allegata planimetria, allegato 2). Tale passaggio è del resto praticato ab immemorabili, atteso che l'ingresso alla Cappella avviene da sempre attraverso l'ingresso di via Garibaldi n. 25.

E' stato quindi stimato che l'importo dei lavori gravante su tale Congregazione, ammontante ad Euro 14.500,00, sia equivalente: (i) al corrispettivo dovuto dalla Città per la cessione della proprietà del predetto locale interrato (stimato dal competente Servizio Valutazioni in Euro 38.000,00) dedotto (ii) il corrispettivo dovuto dalla Congregazione per il riconoscimento della servitù di passaggio perpetua al piano terreno attraverso i locali di proprietà comunale per raggiungere l'uscita su via Garibaldi; quest'ultima infatti è stata stimata in Euro 47.000,00, importo che si ritiene di ridurre alla metà a titolo transattivo (e così per Euro 23.500,00) in quanto la Congregazione potrebbe vantare l'usucapione, essendo, come detto, praticata pacificamente da lungo tempo.

Si intende che il locale interrato dovrà essere ceduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti, libero da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli e pignoramenti, nonché da arretrati di imposte e tasse e con garanzia per evizione.

Per quanto concerne invece gli accordi con la Congregazione dei Nobili Avvocati, occorre rilevare che la Città necessita, per ragioni di sicurezza connesse all'ottenimento del CPI conseguente all'uso dei propri locali al piano secondo (via di esodo), di poter utilizzare la porzione di immobile di proprietà di tale Ente sito a tale piano, quale raffigurato con tratteggio

rosso nella allegata planimetria (allegato 3). A fronte dei lavori sopra indicati, la Congregazione si è dichiarata disposta alla concessione in comodato senza corrispettivo, per la durata di anni ottanta, della suddetta porzione. L'uso sul piccolo pianerottolo, adiacente a tale porzione, indicato con asterisco e con perimetro nero nella suddetta planimetria, sarà praticato congiuntamente dalla Città e dalla Congregazione in quanto porzione necessaria per raggiungere le scale e pertanto non si intenderà impedito né ostacolato da entrambe le parti. A tal proposito, peraltro, si rende necessario che il cancello storico ivi ubicato sia mantenuto aperto per garantire la via di fuga degli uffici comunali. Parimenti dovrà essere mantenuto aperto il portoncino di ingresso di via Stampatori n. 1.

La Città da parte sua intende inoltre riconoscere il diritto di passaggio in via del tutto eccezionale e previo motivato preavviso, anch'esso di durata ottantennale e senza corrispettivo, che tale Congregazione pratica da tempo al piano secondo, attraverso i locali di proprietà comunale per raggiungere l'ascensore ubicato a tale piano (raffigurato con la lettera "E" nell'allegata planimetria, allegato 4), nonché al piano terra per raggiungere l'uscita principale di via Garibaldi n. 25 (raffigurato con la lettera "E" nella planimetria come sopra allegata, allegato 2).

L'operazione è stata stimata in pareggio anche in questo caso, in quanto l'importo dei lavori gravante sulla Congregazione, ammontante ad Euro 21.550,00, è equivalente (i) al valore dell'uso ottantennale della porzione di proprietà dell'Ente (stimato dal Servizio Valutazioni in Euro 55.400,00), dedotto (ii) il valore del diritto di passaggio, anch'esso di durata ottantennale, che la Congregazione pratica da lungo tempo al piano secondo, attraverso i locali di proprietà comunale per raggiungere l'ascensore ubicato a tale piano (stimato in Euro 33.850,00 a titolo transattivo, mediante riduzione alla metà del corrispettivo che sarebbe dovuto, pari ad Euro 24.700,00 per il passaggio attraverso l'antibagno e gli uffici ed Euro 43.000,00 per il passaggio dall'ascensore alla via, e così per un totale di Euro 67.700,00).

Infine, gli accordi con il Demanio al momento non sono ancora perfezionati: è stato ipotizzato che l'esecuzione dei lavori sulla porzione di facciata di sua proprietà (Chiesa SS. Martiri), posta all'angolo tra via Botero e via Garibaldi (metri lineari 3.90) con il rifacimento della finestra ubicata al primo piano e la tinteggiatura - per un importo complessivo di spesa di Euro 22.500,00 - possa essere equivalente al corrispettivo dovuto dalla Città per la rinuncia, da parte del Demanio, alla servitù di passaggio pedonale praticata in passato attraverso una porta che conduce alla sala comunale principale (raffigurato con la lettera "A" nella planimetria come sopra allegata allegato 2). Infatti, la Città necessita, anche in questo caso per ragioni di sicurezza connesse all'ottenimento del CPI conseguente all'uso dei propri locali al piano terreno, che sia inibito il passaggio pedonale - ormai da tempo non più praticato - tra i locali di proprietà demaniale e la sala principale degli Antichi Chiostrì, tra i quali è ubicata appunto una porta di collegamento ormai in disuso. Il corrispettivo per la rinuncia a tale passaggio da parte del Demanio è stato stimato tenendo conto del mancato utilizzo del passaggio stesso per lungo tempo e quindi riducendo alla metà (Euro 22.500,00) il corrispettivo che sarebbe dovuto, stimato in Euro

45.000,00. Al momento, l'Agenzia del Demanio, pur non avendo ancora fatto pervenire accettazione formale di tale accordo, ha autorizzato, con comunicazione del 9 marzo 2016 conservata agli atti d'ufficio, l'esecuzione dei lavori di risanamento dell'immobile che interessano anche la sua proprietà.

Si intende che i lavori saranno eseguiti dalla Città a regola d'arte, nel rispetto delle prescrizioni degli Enti competenti, ivi compresa la Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per il Comune e la Provincia di Torino, il cui parere verrà richiesto dai competenti uffici della Città stessa.

Con il presente provvedimento si approvano quindi gli accordi raggiunti con le Congregazioni e si autorizza l'esecuzione dei lavori, demandando a separato provvedimento della Giunta Comunale il perfezionamento degli aspetti dominicali con l'Agenzia del Demanio.

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 approvare l'acquisto in capo alla Città del locale interrato in disuso sito nel fabbricato degli Antichi Chiostrì di via Garibaldi n. 25 di proprietà della Congregazione dei Banchieri e dei Mercanti (indicato con la lettera "B" nell'allegata planimetria, ed in corso di accatastamento a cura della Congregazione cedente) Onlus (all. 1 - n.) con sede in via Garibaldi n. 25 C.F. 80098650015, il cui valore ammonta ad Euro 38.000,00 fuori campo I.V.A., alle condizioni tutte indicate in narrativa;
- 2) di riconoscere a favore della Cappella della Congregazione dei Banchieri e dei Mercanti, censita al C.F. al Foglio 1245 particella 156 sub. 15, la servitù di passaggio pedonale perpetua al piano terreno attraverso i locali di proprietà comunale degli Antichi Chiostrì censiti al C.F. al Foglio 1245 particella 156 sub.m 7 per raggiungere l'uscita su via Garibaldi (passaggio raffigurato con la lettera "C" nell'allegata planimetria) (all. 2 - n.), il cui valore ammonta ad Euro 23.500,00 fuori campo I.V.A.;

- 3) di stabilire che le spese fiscali e conseguenti siano a carico di ciascuna delle parti per quanto di competenza, mentre gli onorari notarili, come pure le spese per le operazioni catastali necessarie, saranno a carico della predetta Congregazione;
- 4) di approvare l'utilizzo da parte della Città a titolo di comodato ottantennale dell'immobile di proprietà della Congregazione dei Nobili Avvocati Ente Ecclesiastico con sede in via Stampatori n. 1 C.F. 97548950019, sito al piano secondo dello stabile degli Antichi Chiostri, quale raffigurato con tratteggio rosso nell'allegata planimetria (all. 3 - n.) e censito al Catasto Fabbricati al Foglio 1245 particella 156 sub. 11 parte, alle condizioni tutte indicate in narrativa;
- 5) di riconoscere a favore del locale di proprietà della Congregazione dei Nobili Avvocati sito al piano secondo (sub. 11 parte) il diritto di passaggio in via del tutto eccezionale e previa richiesta motivata, di durata ottantennale e senza corrispettivo, attraverso i locali di proprietà comunale per raggiungere l'ascensore ubicato a tale piano (raffigurato con la lettera "E" nella allegata planimetria, (all. 4 - n.) e censito al Foglio 1245 particella 156 sub.7), nonché al piano terra per raggiungere l'uscita principale di via Garibaldi n. 25 (raffigurato con la lettera "E" nella allegata planimetria, allegato 2 e censito quale sub. 7);
- 6) di approvare che le spese del contratto di comodato di cui al punto 4) siano a carico della Città, mentre saranno sostenute dalla Congregazione quelle di cui al punto 5);
- 7) di approvare l'esecuzione dei lavori di risanamento conservativo dello stabile di via Garibaldi n. 25 a cura della Città con rimborso delle spese gravanti su ciascun comunioneista nell'ammontare indicato nella tabella riportata in narrativa, rinviando a successivo provvedimento della Giunta Comunale il perfezionamento degli accordi con l'Agenzia del Demanio ed alle determinazioni dei dirigenti competenti la migliore definizione degli aspetti contrattuali, tecnico-operativi, catastali, contabili, fiscali e quant'altro necessario per la stipulazioni degli atti.
- 8) di dare atto che i ribassi d'asta sui lavori e quindi l'effettivo costo anticipato dalla Città risultante dal consuntivo non avranno effetto sugli accordi dominicali raggiunti, facendosi carico la Città stessa dei costi di progettazione, di gara e di eventuale adeguamento dell'I.V.A.;
- 9) di attestare che il presente provvedimento è conforme alle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico, come risulta dal documento allegato (all. 5 - n.);
- 10) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

L'ASSESSORE AL BILANCIO,
TRIBUTI, PERSONALE, PATRIMONIO,
DECENTRAMENTO
F.to Passoni

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRIGENTE
AREA PATRIMONIO
F.to Nota

IL DIRIGENTE SERVIZIO
EDIFICI MUNICIPALI
F.to Sardi

IL DIRIGENTE SERVIZIO
VALUTAZIONI
F.to Beltramino

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

per LA DIRETTRICE FINANZIARIA
La Dirigente Delegata
F.to Gaidano

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, Curto Michele, il Vicepresidente Vicario D'Amico Angelo, il Sindaco Fassino Piero, Furnari Raffaella, Liardo Enzo, Lospinuso Rocco, Magliano Silvio, Ricca Fabrizio, Sbriglio Giuseppe, Trombotto Maurizio, Tronzano Andrea

Non partecipano alla votazione:

Bertola Vittorio, Carbonero Roberto, Greco Lucchina Paolo, Marrone Maurizio

PRESENTI 22

VOTANTI 22

FAVOREVOLI 22:

Altamura Alessandro, Alunno Guido Maria, Araldi Andrea, Carretta Domenico, Cassiani Luca, Centillo Maria Lucia, Cervetti Barbara Ingrid, il Vicepresidente Cuntrò Gioacchino, Ferraris Giovanni Maria, 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, Ventura Giovanni, Viale Silvio

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, Curto Michele, il Vicepresidente Vicario D'Amico Angelo, il Sindaco Fassino Piero, Furnari Raffaella, Liardo Enzo, Lospinuso Rocco, Magliano Silvio, Ricca Fabrizio, Sbriglio Giuseppe, Trombotto Maurizio, Tronzano Andrea

Non partecipano alla votazione:

Bertola Vittorio, Carbonero Roberto, Greco Lucchina Paolo, Marrone Maurizio

PRESENTI 22

VOTANTI 22

FAVOREVOLI 22:

Altamura Alessandro, Alunno Guido Maria, Araldi Andrea, Carretta Domenico, Cassiani Luca, Centillo Maria Lucia, Cervetti Barbara Ingrid, il Vicepresidente Cuntrò Gioacchino, Ferraris Giovanni Maria, 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, Ventura Giovanni, Viale Silvio

Il Presidente dichiara approvata l'immediata eseguibilità del provvedimento.

Sono allegati al presente provvedimento i seguenti:
allegato 1 - allegato 2 - allegato 3 - allegato 4 - allegato 5.

In originale firmato:

IL SEGRETARIO
Penasso

IL PRESIDENTE
Cuntrò
