

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

18 febbraio 2014

Convocata la Giunta presieduta dall'Assessore Gianguido PASSONI sono presenti gli Assessori:

Ilda CURTI  
Stefano GALLO  
Enzo LAVOLTA  
Claudio LUBATTI

Domenico MANGONE  
Mariagrazia PELLERINO  
Giuliana TEDESCO

Assenti per giustificati motivi, oltre al Sindaco Piero Franco Rodolfo FASSINO e al Vicesindaco Elide TISI, gli Assessori: Maurizio BRACCIALARGHE - Stefano LO RUSSO.

Con l'assistenza del Segretario Generale Mauro PENASSO.

OGGETTO: MANICA OVEST DEL COMPLESSO EX INCET. ALIENAZIONE IN FAVORE DI COSTITUENDA S.R.L. - IMPORTO EURO 960.100,00. APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Passoni.

Con deliberazione del Consiglio Comunale del 30 settembre 2013 (mecc. 1304084/131), esecutiva dal 15 ottobre successivo, è stata approvata la vendita di una serie di immobili di proprietà comunale ad asta pubblica e, nei casi consentiti dalla legge, a trattativa diretta con i soggetti richiedenti, autorizzandosi gli Uffici competenti a procedere anche mediante uno o più esperimenti di alienazione.

In esecuzione di determinazione dirigenziale n. 424 del 14 ottobre 2013 (mecc. 1343845/131), è stata indetta l'asta pubblica n. 100/2013 per la vendita dei beni individuati nella summenzionata deliberazione consiliare, alcuni dei quali già ricompresi in precedenti esperimenti di gara. In particolare, veniva indicato quale Lotto n°32 dell'asta la porzione di capannone costituente la manica ovest del complesso ex Incet, ubicato nell'isolato compreso tra via Banfo, Corso Vigevano, via Cigna e via Cervino, che veniva riproposto nuovamente in vendita, dopo la diserzione degli incanti nn. 42/2011, 78/2011, 26/202, 80/2012 e 86/2012, al prezzo a base d'asta di Euro 960.000,00.

Nemmeno in esito a tale procedimento sono pervenute offerte; si è trattato, quindi, della sesta diserzione di gara, nonostante i ribassi sul prezzo di stima iniziale (Euro 1.200.000,00) praticati in esecuzione delle deliberazioni del Consiglio Comunale del 24 ottobre 2011 - mecc. 1105231/131 - (Euro 1.080.000,00) e del 1° ottobre 2012 - mecc. 1203879/131 (Euro 960.000,00), in applicazione dell'articolo 6, comma 4 della Legge 24 dicembre 1908, n. 783, che facoltizza l'Amministrazione ad operare riduzioni della base d'asta non eccedenti il decimo del valore di stima. Nonostante la vasta gamma di insediamenti ammessi dal P.R.G. – che con la variante parziale n°229 ha destinato l'immobile ad ASPI e a residenza, nell'ambito della Z.U.T. “5.12 Incet”, con l'intento di conferire allo stesso una destinazione d'uso volta all'insediamento di funzioni di tipo commerciale, terziarie e residenziali che potrebbero garantire una redditività tale da compensare i relativi costi di ristrutturazione nonché arricchire il mix funzionale complessivo – il cespite appariva di scarsa appetibilità in un quadro di incertezza circa la concreta destinazione delle porzioni confinanti.

Tuttavia, è innegabile la profonda trasformazione edilizia in atto nei fabbricati facenti parte dell'Ambito, rimasti per lungo tempo in disuso: il progetto afferente la manica est dei capannoni è stato improntato dalla Città, sin dalla progettazione preliminare, per garantire la massima versatilità d'uso a tutti i locali ricavabili all'interno, limitando il grado di finitura e allestimento e perseguendo, per quanto riguarda il piano superiore, standard architettonici idonei per una futura destinazione ad uffici o servizi affini anche per la collettività; gli edifici affacciati su via Cigna e parte di via Cervino sono stati ristrutturati ed ospitano gli uffici e gli spazi commerciali della ditta di abbigliamento Facit; la porzione lungo corso Vigevano è stata demolita quasi completamente e costituita da nuovi edifici a destinazione residenziale in gestione ATC; sull'area all'angolo nord-est delle vie Banfo e Cervino sono stati eseguiti i lavori di realizzazione di una nuova scuola materna; è in corso di ultimazione la nuova Caserma dei

Carabinieri di via Banfo ed, infine, sono stati demoliti gli edifici esistenti sulle aree destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici di modo da realizzare una piazza di collegamento tra via Cigna e via Banfo, oltre allo spazio tra la manica ovest e la manica est, che già la sopra citata variante prescrive, venga mantenuto di pubblica fruibilità. Dal progetto è stata esclusa la sola manica ovest, per la quale la Civica Amministrazione ha demandato il recupero a interventi di iniziativa privata - finalizzati ad arricchire il mix funzionale complessivo della struttura - per la ricerca dei quali sono state indette le aste summenzionate.

L'intervento sarà quindi completato dalla sistemazione superficiale di tutte le aree esterne residuali interessando una superficie complessiva di circa 11.000 mq che comprende la fascia ubicata tra la caserma e i capannoni, le aree immediatamente antistanti (fino alla cortina di edifici residenziali su corso Vigevano) e quella lungo via Cigna adiacente i magazzini Facit. La sistemazione prevede la realizzazione di numerosi parcheggi a raso, la formazione di nuove aree a verde e la creazione di una nuova viabilità interna al lotto, pedonale e veicolare, comprendente i necessari spazi connettivi tra le diverse realtà compresenti.

È in sostanza in fase conclusiva la riqualificazione del sito dall'originaria vocazione industriale, che ha incontrato alcune criticità: la prolungata permanenza sullo stesso di lavorazioni industriali ha imposto complesse operazioni preventive di smaltimento e messa in sicurezza dal punto di vista ambientale. A tali aspetti si è sovrapposta la necessità di interventi di recupero e consolidamento degli edifici preesistenti. Si tratta, infatti, di uno dei complessi industriali "che hanno fatto grande l'Italia" (La Stampa, 17.11.2013), sede della fabbrica di cavi elettrici di proprietà della Società Anonima Ing. Virginio Tedeschi, entrata a pieno titolo tra le attività ausiliarie per la nascente industria dell'automobile nell'ultimo decennio del XIX secolo e ridenominata I.N.C.E.T. dopo le leggi razziali del 1938; la fabbrica venne assorbita dalla Pirelli nel 2° dopoguerra ed acquisita dalla Provincia nel 1968; la Città ne acquisì la proprietà in forza di atto di permuta del 19.6.2002 (rogito notaio Restivo, rep. n°218302/26278).

Stante il rilevante interesse architettonico rivestito dall'intero complesso, con la Soprintendenza ai Beni Architettonici e Paesaggistici si è sviluppato l'intento di salvaguardare il valore testimoniale dell'organismo edilizio, rappresentativo dell'edilizia industriale di inizio Novecento. Per tale ragione, rilevato che dal punto di vista costruttivo permane l'impianto originario del complesso di padiglioni costituito dalle tre maniche parallele centrali, con provvedimento prot. 5332 del 9 maggio 2011 la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte ha dichiarato l'interesse culturale di tale porzione del compendio, ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., in quanto "rappresenta una testimonianza significativa della tipologia strutturale dei complessi industriali di fine '800 ed inizio '900"; l'autorizzazione all'alienazione della manica ovest è stata rilasciata con provvedimento n. 14200 del 28 dicembre 2011, imponendo vincolanti prescrizioni che l'acquirente dovrà dichiarare di conoscere ed osservare e che dovranno essere riportate nell'atto di alienazione.

È probabilmente sulla scorta della trasformazione in corso e delle potenzialità del complesso che la Sireco Fiduciaria s.r.l. in data 3 febbraio u.s. (ricezione prot. n°696 del

4.2.2014) è pervenuta nella determinazione di formulare richiesta di acquisto della manica ovest, in nome e per conto di una costituenda società che ha chiesto riservatezza sulla denominazione ed, altresì, l'esclusiva sino alla stipulazione dell'atto. L'offerta, formulata per un corrispettivo di Euro 960.100,00, è stata accompagnata dal versamento del 10% a titolo di deposito cauzionale (ricevuta Tesoreria Civica n°2041 del 4.2.2014) a garanzia dell'offerta stessa e della sottoscrizione del contratto di trasferimento della proprietà; il saldo verrà effettuato contestualmente al rogito di vendita, che dovrà essere stipulato entro venti giorni dalla richiesta formale della Città.

Occorre evidenziare, al riguardo, quanto disposto dall'art. 55 del R.D. 17.6.1909 n°454, secondo cui "è data facoltà all'Amministrazione di vendere a partiti privati, quando lo ritenga conveniente, gli immobili o lotti nei quali siasi verificate una o più diserzioni di incanti, purché il prezzo e le condizioni dell'asta o dell'ultima asta andata deserta non siano variati se non a tutto vantaggio dell'Amministrazione stessa. Le offerte, che all'uopo venissero presentate, devono essere accompagnate dai certificati o quietanze comprovanti gli eseguiti depositi del decimo del prezzo offerto e delle spese contrattuali".

L'offerta pervenuta rispetta integralmente tali condizioni normative, in quanto è formulata per un corrispettivo di poco superiore all'ultima base d'asta che ammontava ad Euro 960.000,00, è corredata dalla ricevuta della Tesoreria Civica attestante il versamento del deposito cauzionale e contiene tutte le dichiarazioni che gli offerenti dell'asta 100/2013 dovevano effettuare a pena di nullità dell'offerta.

Con il presente provvedimento si ritiene quindi conveniente ed opportuno accettare l'offerta pervenuta alle condizioni di seguito specificate.

L'immobile, meglio descritto nell'allegata Scheda Patrimoniale, verrà venduto a corpo e non a misura (con esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'art. 1538 c.c.), nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i relativi pesi, oneri e vincoli e con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti. Nell'allegata Scheda Patrimoniale sono riportati i principali vincoli noti alla Civica Amministrazione gravanti sul bene, nonché gli obblighi che dovranno essere assunti dall'offerente. L'immobile sarà, altresì, alienato libero da ipoteche e pignoramenti, nonché da arretrati di imposte e tasse gravanti sulla proprietà sino al momento del rogito, con garanzia per evizione, senza obbligo da parte della Città di ulteriori opere di ultimazione, miglioria, manutenzione, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco. Si richiamano tutte le ulteriori condizioni di vendita riportate tanto nel Disciplinare d'asta pubblica n. 100/2013, quanto nella Scheda Patrimoniale, in particolare per quanto attiene alla normalizzazione tecnica, impiantistica ed ambientale dell'immobile ed ai possibili interventi di bonifica (anche bellica), messa in sicurezza ed eventuale smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose ed inquinanti a carico della parte acquirente.

L'atto di trasferimento della proprietà sarà sottoposto a condizione sospensiva, per

consentire l'esercizio del diritto di prelazione all'acquisto ad opera degli Enti legittimati, ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.; al riguardo la parte acquirente in sede d'atto dovrà rinunciare ad ogni eccezione e pretesa, ivi compresa l'eventuale richiesta di risarcimento danni o indennizzi, avverso l'Amministrazione Comunale, per il caso di esercizio del suddetto diritto di prelazione ad opera di taluno degli Enti aventi diritto. In tale ipotesi avrà diritto alla restituzione della somma corrisposta per l'acquisto del bene (deposito cauzionale e corrispettivo pagato in sede d'atto) senza interessi, non potendo vantare nei confronti della Città di Torino alcuna ulteriore pretesa.

Tutto ciò premesso,

### LA GIUNTA COMUNALE

Visto che ai sensi dell'art. 48 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, la Giunta compie tutti gli atti rientranti, ai sensi dell'art. 107, commi 1 e 2 del medesimo Testo Unico, nelle funzioni degli organi di governo che non siano riservati dalla Legge al Consiglio Comunale e che non ricadano nelle competenze, previste dalle leggi o dallo Statuto, del Sindaco o degli organi di decentramento;

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

favorevole sulla regolarità tecnica;

favorevole sulla regolarità contabile;

vista la deliberazione del Consiglio Comunale del 30 settembre 2013 (mecc. 1304084/131), esecutiva dal 15 ottobre successivo;

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 nelle disposizioni approvate con determinazione n. 59 (mecc. 1245155/066) 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.

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

### DELIBERA

per le motivazioni espresse in narrativa che qui integralmente si richiamano per fare parte integrante delle decisioni:

- 1) di approvare l'alienazione dell'immobile denominato "Manica ovest del capannone ex Incet" ubicato in Torino, tra via Banfo, c.so Vigevano, via Cigna e via Cervino, quale descritto nell'allegata Scheda Patrimoniale (all. 1), alle condizioni tutte indicate in

narrativa e nel Disciplinare d'Asta Pubblica n°100/2013, alla costituenda Società indicata nella proposta di acquisto del 3.2.2014 formulata dalla Sireco Fiduciaria s.r.l.;

- 2) di accettare il corrispettivo per l'alienazione dell'immobile proposto dall'offerente, ammontante ad Euro 960.100,00 fuori campo I.V.A., che l'acquirente verserà integralmente in sede di formalizzazione dell'atto di avveramento della condizione sospensiva costituita dal mancato esercizio della prelazione di cui all'art. 60 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., imputando ad acconto l'importo del deposito cauzionale già versato come da ricevuta della Tesoreria Civica n°2041 del 4.2.2014;
- 3) di dare atto che le spese d'atto, fiscali e conseguenti (imposte di registro, ipotecarie e catastali, ecc.) sono a carico della parte acquirente;
- 4) di demandare a successiva determinazione dirigenziale l'adozione dei provvedimenti di regolarizzazione contabile e degli ulteriori adempimenti che si rendessero necessari al fine della formalizzazione del rogito;
- 5) di dichiarare che il presente provvedimento non rientra nelle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico, come risulta dal documento allegato (all 2) non comportando futuri oneri, diretti o indiretti, a carico della Città;
- 6) 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, ai Tributi, al Personale,  
al Patrimonio e al Decentramento  
Gianguido Passoni

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

Il Dirigente di Area Patrimonio  
Servizio Diritti Reali,  
Carla Villari

Il Dirigente  
Servizio Valutazioni  
Claudio Beltramino

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

p. Il V.D.G. Finanza e Tributi  
Il Dirigente Delegato  
Alessandra Gaidano

Verbale n. 9 firmato in originale:

IL PRESIDENTE  
Gianguido Passoni

IL SEGRETARIO GENERALE  
Mauro Penasso

---

La presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio del Comune, ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 (Testo Unico Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL.), dal 24 febbraio 2014.