Divisione Patrimonio, Partecipate e Appalti n. ord. 111
Area Patrimonio 2018 05258/131

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 26 NOVEMBRE 2018

(proposta dalla G.C. 13 novembre 2018)

Sessione Ordinaria

Convocato il Consiglio nelle prescritte forme sono intervenuti nell'aula consiliare del Palazzo Civico, oltre al Presidente VERSACI Fabio, le Consigliere ed i Consiglieri:

ALBANO Daniela
AMORE Monica
ARTESIO Eleonora
AZZARÀ Barbara
BUCCOLO Giovanna
CARRETTA Domenico
CARRETTO Damiano
CHESSA Marco
CURATELLA Cataldo
FASSINO Piero
FOGLIETTA Chiara
FORNARI Antonio
GIACOSA Chiara
GIOVARA Massimo
GOSETTO Fabio
GRIPPO Maria Grazia
IARIA Antonino
IMBESI Serena
LAVOLTA Enzo
LO RUSSO Stefano
LUBATTI Claudio
MAGLIANO Silvio
MALANCA Roberto
MENSIO Federico
MONTALBANO Deborah
MORANO Alberto
NAPOLI Osvaldo
PAOLI Maura
POLLICINO Marina
RICCA Fabrizio
ROSSO Roberto
RUSSI Andrea
SGANGA Valentina
SICARI Francesco
TEVERE Carlotta
TISI Elide
TRESSO Francesco

In totale, con il Presidente, n. 38 presenti, nonché gli Assessori e le Assessore: GIUSTA Marco - LAPIETRA Maria - LEON Francesca Paola - MONTANARI Guido - PATTI Federica - PISANO Paola - ROLANDO Sergio - SACCO Alberto - UNIA Alberto.

Risultano assenti, oltre alla Sindaca APPENDINO Chiara, le Consigliere: CANALIS Monica - FERRERO Viviana.

Con la partecipazione del Segretario Generale PENASSO dr. Mauro.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: TERRENO DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN TORINO, STRADA DELLE CACCE N. 21. ALIENAZIONE MEDIANTE PROCEDURA RISTRETTA. IMPORTO EURO 131.000,00. COSTITUZIONE SERVITÙ DI PASSAGGIO PEDONALE. IMPORTO EURO 288,00.

Proposta dell'Assessore Rolando, comprensiva degli emendamenti approvati nella presente seduta.

La Società Mario Pinto S.p.A. - che studia, disegna e realizza sistemi di bloccaggio per macchine utensili da oltre 95 anni - è proprietaria di uno stabilimento industriale adibito a sede sociale e di produzione, sito in strada delle Cacce n. 21, in zona Mirafiori Sud, non lontano dallo stabilimento Fiat, censito al C.F. al foglio1460 particella 96 subb. 1, 2, 3, 4, e 5 graffati (cat. D/7) ed insistente su area censita al C.T. al foglio 1460 particella 96.

La stessa occupa, in forza di contratto di locazione transitoria scaduto ed in corso di rinnovo (scrittura privata rep. A.P. 331 del 4 ottobre 2011), un terreno di proprietà comunale antistante il proprio fabbricato industriale, della superficie di metri quadrati 2.720, che utilizza a parcheggio auto e quale area di carico/scarico merci e stoccaggio di materiali.

Lo scorso anno la medesima Società ha richiesto nulla osta in linea patrimoniale per l'apertura di un'uscita di sicurezza meramente pedonale (larghezza metri 1,20, lunghezza metri 5) dal proprio fabbricato sul terreno comunale, come da allegata tavola di progetto (allegato 1). La società ha, infatti, l'esigenza di ampliare il proprio ufficio tecnico, posto al piano terreno dell'immobile, mediante una soluzione progettuale che comporta la chiusura dell'attuale uscita di sicurezza posta su via e l'apertura di una nuova uscita pedonale sul terreno suddetto. Tale soluzione, che le permette di rendere fisso l'attuale serramento su strada, le reca inoltre maggior tutela dai continui atti di vandalismo subiti. Successivamente la Società ha manifestato interesse per l'acquisizione dell'area, ad integrazione della richiesta di nulla osta di cui sopra.

Occorre premettere che l'area comunale è già di fatto gravata, oltre che da servitù di veduta, da servitù di passaggio a favore della proprietà della società, in quanto si aprono sulla stessa due uscite di emergenza, l'una pedonale e l'altra carraia, regolarmente autorizzate in linea edilizia con licenza edilizia n. 2466 del 19 ottobre 1960 e con DIA ex Legge 662/1996 protocollo edilizio 1999-9-17779 del 29 novembre 1999. Sebbene non sia stato reperito titolo costitutivo di servitù, la presenza di tali aperture, utilizzate in modo pacifico, continuato ed ininterrotto da oltre un ventennio, può intendersi legittimata per intervenuta acquisizione delle servitù medesime per usucapione ex articolo 1031 Codice Civile.

Il terreno di cui trattasi, di conformazione regolare e pianeggiante, descritto al C.T. al foglio 1460 particelle 9 e 10 è pervenuto in proprietà della Città in forza di atto a rogito notaio Costa del 23 dicembre 1916 ed è destinato dal vigente P.R.G. ad Area da Trasformare per Servizi, "Ambito 16.e Pinto" (ST metri quadrati 35.406), soggetto alle prescrizioni di cui all'articolo 20 delle N.U.E.A. e alle disposizioni della relativa Scheda Normativa; quest'ultima prevede una radicale trasformazione urbanistica delle aree ivi comprese, con destinazione max 20% ASPI (di cui max 50% per attività commerciali e min. 50% per attività produttive) e min. 20% Eurotorino; nelle more della trasformazione sono consentiti alcuni interventi limitati al mantenimento delle attività in atto o all'insediamento di nuove attività produttive. Peraltro, il P.R.G. non specifica la localizzazione della concentrazione dell'edificato né la porzione di area

da cedere alla Città per servizi in caso di attuazione dell'Ambito. Allo stato attuale non sono pervenute istanze per la trasformazione medesima e quindi si ritiene che non sussistano motivi ostativi alla vendita del terreno comunale.

Con il presente provvedimento, preso atto dell'esistenza di 2 aperture sul fondo comunale di cui si intende riconoscere la legittimità sotto il profilo patrimoniale, si approva la costituzione della servitù di passaggio pedonale perpetua a carico dell'area comunale censita al C.T. al foglio 1460 particelle 9 e 10 per consentire l'apertura di una porta della larghezza di metri 1,20 ed il transito dei pedoni per una lunghezza di metri 5. Il Civico Ufficio Valutazioni ha stimato il corrispettivo dovuto per tale servitù, ex articolo 1038 Codice Civile, in Euro 288,00 fuori campo I.V.A., che la Società verserà integralmente in sede di atto costitutivo, le cui spese anche fiscali sono poste a suo carico.

Per quanto attiene all'istanza di acquisto formulata, si premette che la Città non è dotata, al momento, del Regolamento di cui all'articolo 12 della Legge 127/1997: le disposizioni sull'individuazione del contraente in materia di contratti immobiliari stabiliscono che detti contratti, sebbene esclusi, ex articolo 17 comma 1, lettera a) del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., dall'applicazione del Codice, sono soggetti al disposto dell'articolo 4 del medesimo e quindi al rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza e proporzionalità. E' necessario, pertanto, verificare se sussistano altri soggetti interessati all'acquisto dell'area comunale, oltre alla Società richiedente e, in caso positivo, procedere alla comparazione concorrenziale delle proposte.

In merito, occorre avere riguardo al disposto dell'articolo 7 delle N.U.E.A "Attuazione del P.R.G. nelle zone di trasformazione e nelle aree da trasformare per servizi localizzate nel tessuto urbano", a tenore del quale: "La trasformazione delle zone può essere consentita anche per parti (sub-ambiti) o per sottoambiti nei casi individuati nella schede normative, a condizione che sia approvato, con deliberazione dell'Amministrazione Comunale, uno studio unitario esteso all'intero ambito o a più ambiti qualora le schede ne prescrivano la trasformazione unitaria, proposto dal Comune o da privati singoli o associati, proprietari di immobili inclusi negli ambiti stessi, che rappresentino almeno il 75% delle superfici catastali interessate". In esecuzione di tale dettato, atteso che i possibili interessati all'acquisto dell'area sono limitati a coloro che hanno la titolarità di immobili compresi all'interno del perimetro dell'"Ambito 6.e Pinto", si ritiene di procedere alla pubblicazione di un avviso esplorativo di manifestazione di interesse volto a mettere a conoscenza i medesimi dell'intendimento della Città di procedere all'alienazione del terreno.

Sulla base delle manifestazioni di interesse pervenute, verrà indetta una procedura ristretta tra i proprietari di immobili ubicati all'interno del perimetro dell'Ambito, per l'individuazione del migliore offerente, secondo il criterio del maggior rialzo sul prezzo base di Euro 131.000,00 fuori campo I.V.A. (da corrispondersi integralmente in sede di rogito), quale stimato dal competente Ufficio Valutazioni.

- Si intende che l'area verrà ceduta gravata delle servitù perpetue di cui si è detto in favore dell'immobile di proprietà della Mario Pinto S.p.A..

L'area verrà venduta a corpo e non a misura (con esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'articolo 1538 Codice Civile), 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. Sarà, altresì, alienata libera 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. Anche gli eventuali interventi di bonifica (anche bellica), messa in sicurezza ed eventuale smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose ed inquinanti saranno a carico della parte acquirente.

Il Piano Dismissioni 2018-2020 verrà aggiornato con la vendita di cui al presente provvedimento nella prima integrazione utile.

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 datata 17 dicembre 2012 (mecc. 2012 45155/066) 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 la costituzione della servitù di passaggio pedonale perpetua a carico dell'area comunale censita al C.T. al foglio 1460 particelle 9 e 10 sita in strada delle Cacce n. 21,

a favore del fabbricato di proprietà della Mario Pinto S.p.A. censito al C.F. al foglio 1460 particella 96 subb. 1, 2, 3, 4 e 5 graffati, per consentire l'apertura di una porta della larghezza di metri 1,20 ed il transito dei pedoni per una lunghezza di metri 5, come da tavola allegata (all. 1 - n.), verso il corrispettivo di Euro 288,00 fuori campo IVA che la Società verserà integralmente in sede di rogito; le spese di atto, fiscali e conseguenti sono a carico della Società stessa;

2) di dare atto dell'esistenza di servitù di veduta e delle ulteriori servitù di passaggio pedonale e carraio che dalla proprietà della Società si aprono sul fondo comunale, legittimandone l'esercizio per effetto dell'uso continuato, pacifico ed ininterrotto ultraventennale ex articolo 1031 Codice Civile;

3) di approvare la vendita del terreno comunale censito al C.T. al foglio 1460 particelle 9 e 10 sito in strada delle Cacce n. 21, mediante procedura ristretta da indirsi tra i proprietari di immobili compresi all'interno del perimetro della ATS Ambito 6.e Pinto che abbiano manifestato interesse, verso il corrispettivo base di gara di Euro 131.000,00 fuori campo IVA;

4) di approvare che l'area di cui al precedente punto sia venduta a corpo e non a misura (con esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'articolo 1538 Codice Civile), nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alle condizioni tutte di cui in narrativa;

5) demandare ai Dirigenti competenti l'assunzione di tutti i provvedimenti conseguenti che si renderanno necessari, anche con riferimento alla redazione dell'avviso di manifestazione di interesse;

6) di dichiarare che il presente provvedimento è conforme alle disposizioni approvate con determinazione n. 59 datata 17 dicembre 2012 (mecc. 2012 45155/066) 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, come da allegata dichiarazione (all. 2 - n.);

7) di dichiarare, in conformità del distinto voto palese, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del Testo Unico degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

L'ASSESSORE AL BILANCIO,
AI TRIBUTI, AL PERSONALE
E AL PATRIMONIO
F..to Rolando

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

LA DIRIGENTE SERVIZIO
ACQUISIZIONI E DISMISSIONI
IMMOBILIARI
F.to Iguera

LA FUNZIONARIA P.O. CON DELEGA
CONTRATTI ATTIVI DI MERCATO
F.to Cei

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

per IL DIRETTORE FINANZIARIO
La Dirigente Delegata
F.to Gaidano

Il Presidente pone in votazione il provvedimento comprensivo degli emendamenti approvati nella presente seduta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento.

Al momento della votazione risultano assenti dall'aula o considerati assenti ai sensi dell'art. 128 comma 2 del Regolamento del Consiglio Comunale:
Azzarà Barbara, Carretta Domenico, Fassino Piero, il Vicepresidente Vicario Lavolta Enzo, Lubatti Claudio, Magliano Silvio, Morano Alberto, Napoli Osvaldo, Ricca Fabrizio

PRESENTI 29
VOTANTI 28

ASTENUTI 1:
Montalbano Deborah

FAVOREVOLI 27:
Albano Daniela, Amore Monica, Artesio Eleonora, Buccolo Giovanna, Carretto Damiano, Chessa Marco, Curatella Cataldo, Foglietta Chiara, Fornari Antonio, Giacosa Chiara, Giovara

Massimo, Gosetto Fabio, Grippo Maria Grazia, Iaria Antonino, la Vicepresidente Imbesi Serena, Lo Russo Stefano, Malanca Roberto, Mensio Federico, Paoli Maura, Pollicino Marina, Russi Andrea, Sganga Valentina, Sicari Francesco, Tevere Carlotta, Tisi Elide, Tresso Francesco, il Presidente Versaci Fabio

CONTRARI 1:
Rosso Roberto

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.

Al momento della votazione risultano assenti dall'aula o considerati assenti ai sensi dell'art. 128 comma 2 del Regolamento del Consiglio Comunale:
Azzarà Barbara, Carretta Domenico, Fassino Piero, il Vicepresidente Vicario Lavolta Enzo, Lubatti Claudio, Magliano Silvio, Morano Alberto, Napoli Osvaldo, Ricca Fabrizio

PRESENTI 29
VOTANTI 28

ASTENUTI 1:
Montalbano Deborah

FAVOREVOLI 27:
Albano Daniela, Amore Monica, Artesio Eleonora, Buccolo Giovanna, Carretto Damiano, Chessa Marco, Curatella Cataldo, Foglietta Chiara, Fornari Antonio, Giacosa Chiara, Giovara Massimo, Gosetto Fabio, Grippo Maria Grazia, Iaria Antonino, la Vicepresidente Imbesi Serena, Lo Russo Stefano, Malanca Roberto, Mensio Federico, Paoli Maura, Pollicino Marina, Russi Andrea, Sganga Valentina, Sicari Francesco, Tevere Carlotta, Tisi Elide, Tresso Francesco, il Presidente Versaci Fabio

CONTRARI 1:
Rosso Roberto

Il Presidente dichiara approvata l'immediata eseguibilità del provvedimento.

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

In originale firmato:

IL SEGRETARIO
Penasso

IL PRESIDENTE
Versaci