

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

12 febbraio 2019

Convocata la Giunta, presieduta dal Vicesindaco Guido MONTANARI, sono presenti gli Assessori:

Antonietta DI MARTINO
Roberto FINARDI
Maria LAPIETRA
Francesca Paola LEON

Alberto SACCO
Sonia SCHELLINO
Alberto UNIA

Assenti per giustificati motivi, oltre alla Sindaca Chiara APPENDINO, gli Assessori:
Marco GIUSTA - Paola PISANO - Sergio ROLANDO.

Con l'assistenza del Segretario Generale Reggente Flavio ROUX.

OGGETTO: VARIANTE PARZIALE N. 167 AL P.R.G., AI SENSI DELL'ARTICOLO 17, COMMA 7 DELLA L.U.R., CONCERNENTE L'AMBITO DEL CASTELLO DEL DROSSO - CASCINE TORTA E PERINO. MODIFICA IMPEGNI CONVENZIONALI.

Proposta del Vicesindaco Montanari e dell'Assessore Rolando.

Con deliberazione n. 149 del 19 ottobre 2009 (mecc. 2009 04305/009) il Consiglio Comunale approvava la Variante parziale n. 167 al P.R.G. con la quale la Città, riconoscendo di pubblico interesse procedere alla riqualificazione dell'area adiacente al Castello del Drosso, consentiva la ricostruzione delle parti dirute delle Cascine Perino e Torta e l'inserimento di un orizzontamento intermedio in alcune parti degli stessi edifici, già a doppia altezza, mantenendo inalterate sia l'impronta a terra degli edifici storicamente esistenti, sia la sagoma in elevazione degli stessi con destinazione residenziale.

Con atto unilaterale d'obbligo del 31 marzo 2009, a rogito Notaio Luigi Mazzucco, allegato alla citata deliberazione, la società proprietaria degli immobili suddetti Cooperativa Edilizia Stella si impegnavano: a cedere gratuitamente alla Città una porzione della Cascina Torta, adiacente alla Chiesa del Castello, di circa mq. 625, previa esecuzione di interventi di recupero; a cedere gratuitamente alla Città aree per servizi pubblici per circa mq. 1.560 con accollo dell'onere di pulizia e manutenzione ordinaria; a versare alla Città la somma di Euro 700.000,00 a fronte della maggiore SLP consentita con la ricostruzione delle parti dirute delle cascine e l'inserimento dei nuovi orizzontamenti a destinazione residenziale; a realizzare con risorse aggiuntive private pari ad Euro 400.000,00 una porzione di parco; a destinare ad edilizia convenzionata, ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. 280/2001 e s.m.i., il 5% della SLP residenziale.

Con il Permesso di Costruire Convenzionato n. 30/c/2013 del 17 settembre 2013 veniva autorizzato l'intervento in attuazione delle previsioni della Variante n. 167 che prevedeva, tra l'altro, il recupero funzionale ai fini residenziali delle Cascine Torta e Perino, con la conseguente realizzazione complessiva di settantacinque unità abitative, di box auto e cantine.

Al ritiro del Permesso di Costruire, la Cooperativa Edilizia Stella ha provveduto al versamento di Euro 700.000,00 come previsto dal citato atto d'obbligo, a seguito del quale la Città ha svincolato la polizza fideiussoria all'uopo rilasciata.

Con deliberazione della Giunta Comunale del 23 aprile 2014 (mecc. 2014 01729/033) è stato approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione pari ad Euro 1.026.893,35 di cui Euro 581.818,04 a scomputo degli oneri ed Euro 445.075,31 con risorse aggiuntive private.

Successivamente la proprietà ha ipotizzato di realizzare nella Cascina Torta una Residenza Sanitaria Assistenziale (R.S.A.) in luogo della residenza tradizionale originariamente progettata, ottenendo anche, da parte della Regione Piemonte, Direzione Sanità, Settore Programmazione Sanitaria, il parere favorevole alla richiesta di verifica di compatibilità ai sensi dell'art. 8 ter, comma 3 del D. Lgs. n. 502/1992 e s.m.i.

L'interesse all'insediamento della R.S.A. è stato condiviso con la Città ed ha portato alla richiesta di variante al Permesso di Costruire Convenzionato, con conseguente ricalcolo degli

oneri di urbanizzazione (stimati ora in Euro 498.591,61), del costo di costruzione (stimato ora in Euro 86.741,78) e del contributo inerente lo smaltimento dei rifiuti (stimato ora in Euro 59.129,86).

Al fine di realizzare tale struttura, si è valutato di comprendere nel progetto della R.S.A. altresì la porzione della Cascina Torta adiacente alla Chiesa del Castello, già prevista in cessione gratuita alla Città, a fronte di un importo pari a Euro 317.000,00 corrispondente al valore dell'immobile medesimo, come stimato dal competente Servizio Valutazioni della Città e comunicato con nota prot. part. 4141 del 13 luglio 2018.

A seguito dell'attuazione del P.E.C. Ambito "6.3 Cascinotto", con Permesso di Costruire n. 33/c/2009 del 23 dicembre 2009, si era generato un debito della Città a favore dei Proponenti relativo al contributo di costruzione, del quale i medesimi avevano dichiarato di rinunciare all'immediata restituzione, chiedendo che tale importo fosse utilizzato a valere su altri interventi da loro stessi proposti, in corso di istruttoria.

Pertanto, il citato importo di Euro 317.000,00 sarà oggetto di regolarizzazione con il predetto credito, di pari importo, che la Città dichiara di riconoscere, salvo eventuale conguaglio da effettuarsi in sede di rilascio del permesso di costruire.

Al fine di consentire l'intervento residenziale previsto sulla Cascina Perino, la Città si è, inoltre, resa disponibile a cedere alla Cooperativa Edilizia Stella la porzione di area antistante il lato nord della Cascina Perino (striscia della profondità di m. 5) pari a circa mq. 464, identificata al Catasto Terreni al Foglio 1469 particella 28 parte e puntualmente individuata in giallo nella planimetria che si allega al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale, a fronte di un corrispettivo stimato in Euro 80.700,00 fuori campo IVA, come da perizia trasmessa dal Civico Servizio Valutazioni n. 166/2018. Tale area è stata inserita nel Piano Dismissioni 2018-2020 e sarà oggetto di frazionamento a cura e spese del Proponente.

Gli impegni del Proponente e la contestuale cessione dell'area di cui sopra saranno formalizzati con apposito atto convenzionale da stipulare con la Città entro il 30 giugno 2019. La mancata sottoscrizione della Convenzione preclude la possibilità della presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità per l'intervento privato nonché della R.S.A.

A fronte dell'acquisizione di tale area, in sede di stipula della Convenzione di cui sopra, il Proponente dovrà cedere alla Città, a titolo di permuta, l'area pari a circa metri quadrati 1.815 identificata al Catasto Terreni al Foglio 1469 particelle 59, 68 parte, 65 parte, 57 parte e puntualmente individuata in azzurro nell'allegata planimetria al presente provvedimento. Tale area, il cui valore è stato stimato in Euro 16.300,00 (oltre IVA), come da perizia del Civico Servizio Valutazioni n. 167/2018, sarà oggetto di frazionamento a cura e spese del Proponente. In sede di stipula della citata Convenzione, pertanto, il Proponente corrisponderà alla Città un conguaglio pari ad Euro 64.400,00. Tale area, pur essendo destinata dal vigente PRG, in esito alla Variante n. 167, a "verde privato con preesistenze edilizie (parte piana) con prescrizioni particolari", è ubicata in continuità fisica con il Parco del Sangone P19 e verrà, dunque, ad aggiungere un ulteriore tassello al completamento del verde pubblico, ad integrazione dello

spazio pubblico di imbocco della viabilità campestre che attualmente collega il complesso del Castello del Drosso con la sottostante fascia fluviale del Sangone.

Resta inteso che potrà procedersi alla stipulazione di due distinti contratti (convenzione e permuta) qualora, entro il termine sopra indicato del 30 giugno 2019 non sia possibile perfezionare l'atto di permuta, in conseguenza della necessità di acquisire il parere di congruità dell'Agenzia del Demanio sul valore del corrispettivo di acquisto dell'area summenzionata in capo alla Città, in applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 1 comma 138 della Legge n. 228 del 24 dicembre 2012, s.m.i. Infatti, sebbene si tratti di permuta con conguaglio a favore della Città, l'orientamento della Corte dei Conti (si veda, in particolare, Corte dei Conti, Sez. Emilia Romagna, deliberazione 80/2015/PAR) è nel senso di considerare applicabile la previsione di cui all'art. 12, comma 1 ter, del D.L. 98/2011 ogni qualvolta, a seguito dell'acquisizione, l'amministrazione pubblica sia chiamata ad un esborso finanziario, ancorché lo stesso discenda unicamente dalle obbligazioni tributarie che l'atto traslativo comporta. Nel caso di specie, l'acquisizione delle aree in capo alla Città è soggetta all'applicazione dell'IVA, ammontante ad Euro 3.586,00, che dovrà essere impegnata sul Bilancio 2019.

Si dà atto che l'operazione è stata inserita nel Piano Dismissioni 2018-2020 approvato in sede di variazione di Bilancio con deliberazione della Giunta Comunale d'urgenza (mecc. 2018 05190/024) del 30 novembre 2018.

Le aree verranno reciprocamente cedute nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con i relativi diritti, accessori, pesi, vincoli, oneri ed eventuali sottoservizi, con le relative accessioni e pertinenze, servitù attive e passive anche se non dichiarate o trascritte, tanto apparenti quanto non apparenti. Verranno altresì cedute libere da ipoteche e pignoramenti, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, arretrati di imposte e tasse gravanti sulla proprietà, liti pendenti, privilegi anche fiscali.

Le parti si presteranno garanzia per evizione; la Città non ha obbligo di eseguire 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 sull'area da cedere, né opere di bonifica o messa in sicurezza che si rendessero necessarie. Viceversa, le aree che verranno trasferite alla Città dovranno essere libere da persone e cose, bonificate o messe in sicurezza in caso di necessità.

Con il presente provvedimento vengono, pertanto, approvati gli impegni, formalizzati con atto d'obbligo in data 24 luglio 2018 in sostituzione dei precedenti impegni approvati in sede di Variante n. 167 e si prende atto che con comunicazione del 19 dicembre 2018, protocollo n. 11459/2018, gli interessati hanno comunicato di avvalersi della facoltà di proroga fine lavori prevista dall'art. 30 comma 3 bis della Legge 98 del 9 agosto 2013 (D.L. 69/2013 Decreto del Fare).

In particolare, viene confermato l'impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal progetto esecutivo già approvato, per un importo complessivo pari ad Euro 1.026.893,35 di cui Euro 581.818,04 a scomputo degli oneri di urbanizzazione ed Euro

445.075,31 con risorse aggiuntive private.

Al fine di realizzare una Residenza Sanitaria Assistenziale, la Società Proponente vincolerà a servizio pubblico la Cascina Torta e l'area di pertinenza per un totale di mq. 8.469 circa mediante sottoscrizione di apposita Convenzione con la Città. In solido con il futuro gestore della R.S.A., si impegna altresì ad accreditarsi con l'A.S.L. "Città di Torino" e con la Città ed a fornire annualmente gratuitamente le prestazioni alberghiere ad almeno due anziani indigenti segnalati dai Servizi Sociali della Città e totalmente incapienti o ad un numero superiore di anziani per il valore corrispondente.

Gli impegni del Proponente e la contestuale permuta delle aree di cui sopra saranno formalizzati con apposito atto convenzionale da stipulare con la Città entro il 30 giugno 2019, fatta eccezione per quanto sopra indicato con riferimento alla eventuale formalizzazione di due distinti contratti. La mancata sottoscrizione della Convenzione preclude la possibilità della presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità per l'intervento privato nonché della R.S.A. Le spese di rogito, fiscali e conseguenti della Convenzione saranno a carico del Proponente; parimenti saranno a suo carico le spese di rogito e l'imposta di bollo dell'atto di permuta, mentre quelle fiscali saranno sostenute dalle parti ciascuna per quanto di competenza; a tal fine, l'importo dovuto dalla Città a titolo di IVA sarà finanziato con entrate straordinarie e conseguentemente sarà impegnato al verificarsi di corrispondenti entrate.

L'adempimento di tali obblighi è adeguatamente garantito mediante fidejussioni già rilasciate dalla Società Proponente.

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;

Con voti unanimi, espressi in forma palese

DELIBERA

per i motivi espressi in premessa che qui integralmente si richiamano:

- 1) nel condividere la richiesta della Cooperativa Edilizia Stella di realizzare nella Cascina Torta, di proprietà, una R.S.A. in luogo della residenza tradizionale originariamente

- ipotizzata, di approvare gli impegni formalizzati con apposito atto unilaterale d'obbligo sottoscritto in data 24 luglio 2018 (**all. 2**) in sostituzione degli impegni assunti in sede di Variante n. 167 al P.R.G.;
- 2) di dare atto che l'importo di Euro 317.000,00 dovuto dai Proponenti quale contributo di valorizzazione derivante dalla Variante parziale n. 167 in sostituzione dell'impegno alla cessione della porzione della Cascina Torta, sarà oggetto di regolarizzazione con il credito, di pari importo, che Città dichiara di riconoscere, originato dal rilascio del Permesso di Costruire n. 33/c/2009 relativo al P.E.C. Ambito "6.3 Cascinotto", salvo eventuale conguaglio da effettuarsi in sede di rilascio dello stesso;
 - 3) di approvare la vendita a favore della Cooperativa Edilizia Stella dell'area di circa mq 464 di proprietà della Città identificata al Catasto Terreni al Foglio 1469 particella 28 parte, individuata in giallo nell'allegata planimetria al presente provvedimento (**all. 1**) a fronte del corrispettivo di Euro 80.700,00 fuori campo IVA, da frazionarsi a cura e spese della Cooperativa;
 - 4) di approvare l'acquisizione a titolo di permuta, a fronte del trasferimento di proprietà dell'area di cui al precedente punto 2), dell'area di circa metri quadrati 1.815 identificata al Catasto Terreni al Foglio 1469 particelle 59, 68 parte, 65 parte, 57 parte e puntualmente individuata in azzurro nell'allegata planimetria al presente provvedimento, del valore di Euro 16.300,00 oltre IVA, da frazionarsi a cura e spese della Cooperativa; le condizioni della permuta sono indicate in narrativa e si intendono espressamente qui richiamate;
 - 5) di dare atto che gli impegni del Proponente e la contestuale permuta delle aree di cui ai precedenti punti 2) e 3) saranno formalizzati con apposito atto convenzionale entro il 30 giugno 2019, con versamento del conguaglio pari ad Euro 64.400,00 e che la mancata sottoscrizione precluderà la possibilità della presentazione della segnalazione certificata di agibilità per l'intervento privato nonché della RSA;
 - 6) di autorizzare la stipulazione di due distinti contratti (convenzione e permuta) qualora entro il predetto termine del 30 giugno 2019 non sia ancora perfezionato il procedimento di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio sul valore del corrispettivo di acquisto dell'area di cui al punto 3), ai sensi dell'articolo 1 comma 138 della Legge n. 228 del 24 dicembre 2012 e s.m.i.; in tale caso il conguaglio spettante alla Città sarà versato integralmente in sede di atto di permuta; l'importo di Euro 3.586,00 dovuto dalla Città a titolo di IVA verrà finanziato con entrate straordinarie e conseguentemente sarà impegnato al verificarsi di corrispondenti entrate;
 - 7) di prendere atto che con comunicazione del 19 dicembre 2018, protocollo n. 11459/2018, gli interessati hanno comunicato di avvalersi della facoltà di proroga fine lavori prevista dall'art. 30 comma 3 bis della Legge 98 del 9 agosto 2013 (D.L. 69/2013 Decreto del Fare);
 - 8) di prendere atto che il presente provvedimento è conforme alle disposizioni in materia di

- valutazione dell'impatto economico, come risulta dal documento allegato (**all. 3**);
- 9) 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.

Il Vicesindaco
Guido Montanari

L'Assessore al Bilancio, Tributi,
Personale e Patrimonio
Sergio Rolando

Il Direttore
Divisione Urbanistica e Territorio
Sandro Golzio

Il Direttore
Divisione Patrimonio,
Partecipate e Appalti
Antonino Calvano

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

La Dirigente
Area Urbanistica e Qualità Spazi Urbani
Rosa Gilardi

La Dirigente
Servizio Contratti Attivi di Mercato,
Acquisizioni e Dismissioni Immobiliari

Magda Iguera

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

p. Il Direttore Finanziario
La Dirigente Delegata
Alessandra Gaidano

Verbale n. 6 firmato in originale:

IL VICESINDACO
Guido Montanari

IL SEGRETARIO GENERALE REGGENTE
Flavio Roux

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE E DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione:

- 1° ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL. (Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267) è pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi dal 18 febbraio 2019 al 4 marzo 2019;
- 2° ai sensi dell'art. 134, 3° comma, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL. (Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267) è esecutiva dal 28 febbraio 2019.