

Direzione Patrimonio, Partecipate, Facility e Sport
Area Patrimonio
Servizio Contratti Attivi di Mercato, Acquisizioni e Dismissioni
Immobiliari
CT
0/B

2020 01472/131

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

7 luglio 2020

Convocata la Giunta, presieduta dalla Sindaca Chiara APPENDINO, sono presenti, oltre la Vicesindaca Sonia SCHELLINO, gli Assessori:

Antonietta DI MARTINO
Roberto FINARDI
Marco GIUSTA
Antonino IARIA
Maria LAPIETRA

Francesca Paola LEON
Marco PIRONTI
Sergio ROLANDO
Alberto SACCO
Alberto UNIA

Con l'assistenza del Segretario Generale Mario SPOTO.

OGGETTO: AREE COMUNALI SITE IN CORSO INGHILTERRA. DIRITTO DI SUPERFICIE NOVANTANOVENNALE IN SOPRA E SOTTOSUOLO IN FAVORE DI R.F.I. S.P.A. PER SOPRAELEVAZIONE PRESE D`ARIA. IMPORTO EURO 16.400,00. APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Iaria.

Nel quadro degli interventi di riqualificazione urbana complessiva di Porta Susa, RFI S.p.A., nella messa in esercizio della nuova stazione ferroviaria, ha realizzato alcune prese d'aria a livello del piano stradale. Al fine di ottemperare alle prescrizioni cogenti del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco relative al miglioramento della sicurezza dell'esercizio ferroviario, la Società deve ora realizzare la sopraelevazione di due di esse, ubicate sul corso Inghilterra.

Più precisamente, una presa d'aria è oggi realizzata con griglia a filo piano stradale sul marciapiede di corso Inghilterra in prossimità del civico 17 A (individuata come "Uscita B" nell'allegata planimetria, – fuori scala per esigenze rappresentative) ed una seconda presa d'aria è attualmente realizzata, sempre con griglia sporgente dal filo piano stradale, in prossimità del civico 23 del corso medesimo (individuata come "Uscita C" nella predetta planimetria). Tali prese d'aria dovranno emergere di circa 100/110 cm dal piano marciapiede con "torrini" e verranno ad occupare una superficie di circa mq. 4 ciascuna. Poiché la prima è collocata sul passo carraio del civico 17/A, dovrà essere traslata sia in sopra che in sottosuolo e verrà ad occupare una superficie interrata stimata di circa mq. 12, comportando anche la soppressione di un posto auto ora presente sul lato della carreggiata stradale (posto auto a pagamento, sottozona D/1); la seconda, invece, ubicata come detto in prossimità del civico 23, dovrà essere sopraelevata, senza incremento della volumetria in sottosuolo.

La Società ha pertanto rivolto istanza per la costituzione del diritto di superficie in soprassuolo ed in sottosuolo (quest'ultimo denominato dalla Società stessa "diritto di dominio sotterraneo") di durata novantennale sulle aree di proprietà comunale individuate al C.T. al foglio 1241 part. 363 parte e strade pubbliche parte.

Il competente Ufficio Valutazioni ha stimato in Euro 16.400,00 (in cifra tonda) a corpo il corrispettivo dovuto da RFI S.p.A. per la costituzione del diritto, con perizia n° 272/2019 che tiene conto anche della soppressione del posto auto pubblico, importo che la Società ha dichiarato di accettare mediante sottoscrizione dello schema del presente provvedimento. Tale corrispettivo è stato determinato in Euro 15.638,90 per l'Uscita B, in funzione del mancato utilizzo pubblico del posto auto ed in Euro 731,52 in funzione dei mq occupati per l'Uscita C.

La Società ha, altresì, manifestato la propria disponibilità ad addvenire alla stipulazione del relativo atto entro il corrente anno - con contestuale integrale pagamento del prezzo - e di eseguire a propria cura e spese i frazionamenti catastali occorrenti per il rogito. A tal fine, dopo l'approvazione del progetto esecutivo, procederà alle operazioni catastali occorrenti - in accordo con i competenti Uffici - a seguito delle quali risulterà determinata l'esatta superficie di sedime occupata.

In applicazione del disposto dell'art. 1538, primo comma c.c., qualora tale superficie sia inferiore o superiore ad un ventesimo di quella stabilita al fine della determinazione del prezzo di Euro 16.400,00 (4 mq in soprassuolo e 12 mq in sottosuolo per l'Uscita B e 4 mq. in

soprassuolo per l'uscita C), non si applicherà un supplemento o diminuzione di prezzo; qualora, viceversa, in base al frazionamento catastale, risulti la necessità di occupare una superficie eccedente il ventesimo, il corrispettivo verrà proporzionalmente aumentato, come segue: per l'Uscita B in funzione della soppressione di un ulteriore posto auto pubblico che ne derivasse e per l'Uscita C in funzione del valore/mq. Si demanda a provvedimento dirigenziale da adottarsi per il rogito, successivo al frazionamento, l'esatta maggiorazione e quantificazione del corrispettivo dovuto.

In considerazione delle motivazioni sottese alla richiesta, che attengono a ragioni di sicurezza, con il presente provvedimento si approva dunque la costituzione del diritto di superficie novantanovennale.

Il diritto verrà costituito sulle aree al solo fine della realizzazione dei torrini di ventilazione, escluso qualsiasi diverso uso. Le aree verranno cedute in diritto di superficie a corpo, con tutti i diritti, ragioni, accessioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (ivi compresi eventuali sottoservizi esistenti), ben noto e conosciuto dalla Società.

E' in facoltà della medesima richiederne il rinnovo almeno 2 anni prima della scadenza, alle condizioni, anche economiche, in allora vigenti; alla scadenza del termine, il diritto si estinguerà ed i manufatti torneranno in piena proprietà della Città, senza che sia dovuto dalla Città stessa alcun compenso, indennità o rimborso a tale titolo. Resta fermo che i manufatti dovranno essere riconsegnati in buone condizioni di manutenzione, in regola con le normative che saranno in vigore e liberi da pesi, vincoli, ipoteche, privilegi o trascrizioni pregiudizievoli. E' fatto inoltre divieto al superficiario di cedere il diritto di superficie per tutta la durata del medesimo, salvo che si tratti di trasferimento a favore di soggetti che perseguano i medesimi fini istituzionali della Società o che ne costituiscano emanazione o che comunque configurino la continuità soggettiva e la prosecuzione anche della sua attività. E' consentita la costituzione di garanzie reali sulle aree e/o sui manufatti sulle stesse edificati. In caso di perimento totale o parziale degli immobili, il superficiario potrà liberamente ricostruirli, fermo l'obbligo di destinazione d'uso di cui sopra. Si intende che saranno a carico del superficiario tutte le spese dovute ad opere di manutenzione ordinaria e straordinaria edile ed impiantistica necessarie per assicurare l'ottimale funzionamento ed il buono stato di conservazione dei manufatti e dei relativi impianti per tutta la durata del diritto.

Si dà atto che l'operazione è inserita nel Piano Dismissioni 2020-2022 approvato con deliberazione del Consiglio Comunale (mecc. 2019 04870/024) del 17 dicembre 2019 di approvazione dell'aggiornamento del DUP, assunto ai sensi dell'art. 58, comma 3 del D.L. 11272008 convertito, con modificazioni, in Legge 133/2008, a tenore del quale "gli elenchi di cui al comma 1, da pubblicare mediante le forme previste per ciascuno di tali enti, *hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni*, e producono gli effetti previsti dall'art. 2644 c.c. nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto".

Poiché la Città di Torino è debitrice nei confronti di RFI S.p.A. di parte del contributo

dovuto per la realizzazione della copertura del passante ferroviario, debito fondato sulla Convenzione sottoscritta in data 19/11/2007 RCU 5945 (somme che trovano copertura a valere sul cap. 143300 “Passante Ferroviario”, Imp. n. 10826/2015), parte del credito per il corrispettivo derivante dalla presente operazione - dedotto l’importo da imputarsi al cap. 29700 (“Alienazioni patrimoniali da destinarsi a riduzione del debito legge 98/13 art. 56 bis comma 11 vedasi cap. 173300 spesa”) - troverà compensazione di cassa con pari importo di tale debito ex art. 1241 c.c.

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 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, ai sensi dell’art. 952 e ss. cod. civ. ed alle condizioni indicate nel presente provvedimento, del diritto di superficie in sopra e sottosuolo (diritto di dominio sotterraneo) sull’area di proprietà comunale sita in Torino, corso Inghilterra all’altezza del civico 17/A, censita al C.T. al foglio 1241 strade pubbliche parte (individuata quale “Uscita B” nell’allegata planimetria, **all.1**), in favore di “Rete Ferroviaria Italiana” siglabile R.F.I. S.p.A. con sede in Roma, Piazza della Croce Rossa n° 1, C.F. e partita IVA 01585570581, per la realizzazione di un torrino di ventilazione occorrente per la sicurezza, mediante spostamento di quello esistente a filo strada;
- 2) di approvare la costituzione, ai sensi dell’art. 952 e ss. cod. civ. ed alle condizioni indicate nel presente provvedimento, del diritto di superficie in soprassuolo sull’area di proprietà comunale sita in Torino, corso Inghilterra all’altezza del civico 23, censita al C.T. al foglio 1241 part. 363 parte, (individuata quale “Uscita C” nella planimetria di cui sopra), in favore di “Rete Ferroviaria Italiana” S.p.A. come sopra generalizzata, per la

- sopraelevazione di un torrino di ventilazione esistente;
- 3) di dare atto che il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie di cui ai precedenti punti 1 e 2 ammonta ad Euro 16.400,00 fuori campo IVA, che verrà versato integralmente da RFI S.p.A. al momento del rogito costitutivo del diritto, le cui spese anche fiscali sono a carico della Società stessa e che verrà stipulato al termine delle operazioni catastali occorrenti per l'esatta determinazione della superficie occupata - operazioni di cui si farà carico RFI S.p.A. dopo la redazione del progetto esecutivo - e della conseguente esatta quantificazione del corrispettivo dovuto; quest'ultima, qualora eccedente un ventesimo rispetto a quella riportata in narrativa per le Uscite B e C, verrà stabilita mediante apposita determinazione dirigenziale, nel rispetto dei criteri indicati in narrativa;
 - 4) di stabilire che il diritto di superficie, la cui disciplina è meglio dettagliata nella narrativa del presente provvedimento, abbia durata di anni novantanove dalla data del rogito;
 - 5) di demandare ai dirigenti competenti l'espletamento di tutti gli adempimenti tecnici, amministrativi e contabili - ivi compresa la compensazione di cassa - che si renderanno necessari al fine dell'ulteriore seguito del procedimento ed alla formalizzazione contrattuale;
 - 6) di dichiarare che il presente provvedimento non rientra nelle 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;
 - 7) 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
all'Urbanistica, Edilizia,
L.L.P.P. e Patrimonio
Antonino Iaria

Il Direttore
Antonino Calvano

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

La Dirigente dell' Area
Margherita Rubino

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

p. Il Direttore Finanziario
La Dirigente Delegata
Alessandra Gaidano

Verbale n. 37 firmato in originale:

LA SINDACA
Chiara Appendino

IL SEGRETARIO GENERALE
Mario Spoto

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 9 luglio 2020 al 23 luglio 2020;
- 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 19 luglio 2020.