Direzione Patrimonio, Partecipate, Facility e Sport 2020 02570/131
Area Patrimonio
GC
0

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

24 novembre 2020

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

Antonietta DI MARTINO	Francesca Paola LEON
Roberto FINARDI	Marco PIRONTI
Marco GIUSTA	Sergio ROLANDO
Antonino IARIA	Alberto SACCO
Maria LAPIETRA	Alberto UNIA

Con l'assistenza del Vicesegretario Generale Giuseppe FERRARI.

OGGETTO: ASTA PUBBLICA N. 60/2019 - CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE / PROPRIETÀ SUPERFICIARIA SESSANTENNALE «MOTOVELODROMO FAUSTO COPPI». VERIFICA E PRESA D'ATTO DELLO STATO DI FATTO, DELLE ESISTENZE E DELLE CONSISTENZE. APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Iaria.

Con deliberazione del Consiglio Comunale del 29 luglio 2019 (mecc. 2019 02307/131), è stata approvata la concessione del diritto di superficie/proprietà superficiaria sessantennale, mediante asta pubblica, del Compendio di proprietà comunale denominato “Motovelodromo Fausto Coppi” sito in Torino, corso Casale n. 144, verso il corrispettivo a base di gara di Euro 250.000,00, alle condizioni tutte previste dal provvedimento stesso (provvedimento che dettava anche gli indirizzi edilizi ed urbanistici ai sensi delle N.U.E.A. di P.R.G. volti alla riqualificazione del Compendio a fini sportivi).

In esecuzione di tale deliberazione, con determinazione dirigenziale del 18 ottobre 2019 (mecc. 2019 44677/131) è stata indetta l’asta pubblica n. 60/2019 alle condizioni tutte riportate nel Disciplinare di Gara (costituente allegato “1” della stessa determinazione) e nella Scheda Tecnico Patrimoniale del Lotto (allegato “A”).

All’esito della gara, che ha avuto luogo in data 4 febbraio 2020 con il metodo delle offerte segrete ai sensi dell’art. 73 lettera c) e dell’art. 76 secondo comma del R.D. 827/1924, il Lotto è stato provvisoriamente aggiudicato - come da verbale di gara in pari data - alla “Padel M2” S.r.l., con sede in Torino, via Carlo Alberto n. 31/A, codice fiscale e numero iscrizione Registro Imprese di Torino 10957090011, per l’importo di Euro 351.001,00.

Detta aggiudicazione è stata approvata con determinazione dirigenziale del Segretario Generale della Città del 7 febbraio 2020 (mecc. 2020 40573/005), sospensivamente condizionata alla verifica positiva circa il possesso dei requisiti di ordine generale e specifici richiesti dal Disciplinare di Gara sopra richiamato in capo alla Società aggiudicataria. Lo scioglimento della condizione è stato dichiarato con apposita nota del competente Servizio, avendo dato esito positivo le verifiche di legge effettuate in capo alla predetta Società.

Occorre ora provvedere alla formalizzazione dell’atto di concessione del diritto di superficie e proprietà superficiaria sessantennale del Compendio di cui trattasi nei confronti della Padel M2 S.r.l. , alle condizioni indicate nella Scheda Tecnico Patrimoniale (costituente allegato “A” al Disciplinare di gara), nel Bando d’asta pubblica n. 60/2019, nonché alle condizioni di cui alla determinazione dirigenziale del 18 ottobre 2019 (mecc. 2019 44677/131) di indizione d’asta pubblica.

Per tali finalità i competenti Uffici hanno ultimato la *due-diligence* tecnico-amministrativa sul bene e, in particolare, la verifica della sua conformità catastale ed edilizia, al fine di accertarne la rispondenza allo stato di fatto, condizione necessaria per la stipulazione del relativo atto di concessione del diritto di superficie/proprietà superficiaria. Ciò, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dell'articolo 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e dell'articolo 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, secondo cui, negli atti di vendita e/o trasferimento/costituzione/concessione di diritti reali devono essere menzionati, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare, o della concessione rilasciata in sanatoria, ovvero gli estremi del permesso di costruire, o del permesso

in sanatoria. Per le opere iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, in luogo degli estremi dei permessi citati, può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4 della Legge 4 gennaio 1968, n. 15, attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Per gli edifici di proprietà comunale, infine, in luogo degli estremi della licenza edilizia o della concessione di edificare, possono essere prodotti quelli della deliberazione con la quale il progetto è stato approvato, o l'opera autorizzata.

Al riguardo deve dirsi che il Compendio, edificato nei primi anni Venti del secolo scorso su progetto dell'architetto Vittorio Eugenio Ballatore di Rosana ed inaugurato nel 1921, venne acquistato dalla Città nel 1935 (atto di vendita a rogito notaio Cassinis del 15 luglio 1935 rep. n°1485). Nel secondo dopoguerra, a causa dei pesanti danni bellici che colpirono in particolare la pista e le tribune, l'impianto venne parzialmente ricostruito rispettando il progetto e i materiali originali. Successivamente continuò ad essere utilizzato dalla Federazione Ciclistica Italiana Comitato Regionale Piemonte Valle d'Aosta in forza di concessione avutane da parte della Città della durata di 19 anni (con scadenza al 30 aprile 1997) e, in vista dello spirare del termine, dal Comitato costituito per subentrare nella gestione per 29 anni (concessione a rogito notaio Antoniotti dell'11 marzo 1997). Quest'ultimo aveva il compito di effettuare opere di completamento necessarie al totale recupero della struttura, opere che, peraltro, erano già state parzialmente eseguite dal precedente concessionario, negli anni 95-96, attraverso la Società Rugby Torino che veniva ospitata in parallelo ed alla quale era stata rilasciata l'autorizzazione edilizia per l'esecuzione di lavori atti a consentire l'utilizzo della struttura.

In tempi più recenti il compendio è stato utilizzato anche per eventi culturali fino al suo lento declino, che gli interventi conservativi hanno solo parzialmente mitigato.

È evidente, dunque, che nel corso degli anni si è susseguita una serie di interventi che, nel rispetto del vincolo storico-architettonico del Compendio apposto con decreto del Mibact del 22 agosto 1994 - che lo assoggetta a tutte le disposizioni di tutela di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. - hanno modificato lo stato originario risalente al primo progetto dell'architetto Ballatore. I Servizi competenti in materia patrimoniale e sportiva hanno verificato di concerto che gli interventi, ordinariamente di sistemazione generale, di normalizzazione ed adeguamento impiantistico, nonché quelli necessari alla realizzazione delle opere provvisionali atte a consolidare parte delle strutture esistenti, sono stati eseguiti nel tempo anche dai competenti Uffici Tecnici Comunali. Negli archivi edilizi non vi è, pertanto, continuità dei provvedimenti autorizzativi, ed è stato complicato ricostruire la cronologia degli interventi attuati, così come riportati nella Scheda Tecnico Patrimoniale allegata al bando di asta pubblica. Si evidenzia, al riguardo, che, pur non avendo il Compendio subito modificazioni in termini di incremento di volumetria, si palesano in loco alcune operazioni, verosimilmente indifferibili ed urgenti (quali la realizzazione dei rinforzi in acciaio nel sottopasso che conduce al campo), non collimanti con i titoli rinvenuti e non precisamente databili, in particolare per

quanto riguarda la demolizione delle coperture in asbesto, non ricostruite nel tempo e la sistemazione delle aree esterne.

Inoltre, il tema di maggiore problematicità si fonda sui seguenti titoli: 1) Deliberazione del Podestà del 15 marzo 1920 "*Società Motovelodromo Torinese – Costruzione di campo sportivo in regione Valpiana, fra le strade di Casale e via Lauro.*" Formalizzata con atto di concessione precaria del 30 giugno 1920 a rogito Colomba - autorizzazione per costruire "[…] *un campo per giuochi sportivi e motovelodromo con edifizi per servizi annessi*."; 2) Deliberazione del Podestà 3 maggio 1935 nella quale è stato approvato l'acquisto dell'impianto motovelodromo e nella quale si legge: "[…] *all'attuazione del piano regolatore edilizio nella località* […] *si può prevedere che per molti anni ancora non si verificherà la necessità di addivenire all'apertura dei tratti di via compresi nel perimetro del Motovelodromo*", circostanza confermata dalle successive previsioni del P.R.G.C.

A tali provvedimenti, che paiono, ad una prima lettura, autorizzare la realizzazione del Compendio a titolo meramente precario in quanto edificato su area destinata a viabilità, hanno fatto seguito numerosi titoli edilizi, a partire dalla Deliberazione del Podestà 10 giugno 1935 (R. Prefettura 11 luglio 1935, n. 32199) "*Motovelodromo – Restauri e sistemazioni inderogabili* […]" nella quale si legge che con l'acquisto del Motovelodromo la Città intende conservare la possibilità di funzionamento di tale impianto sportivo, così confermandone l'esistenza, anche sotto il profilo edilizio, come compendio di interesse pubblico.

Sono seguiti ulteriori titoli che autorizzavano opere di manutenzione straordinaria e restauro, realizzazione di manufatti meramente interni alle volumetrie esistenti, sistemazione delle tribune, sistemazione della pista, etc., provvedimenti tutti legittimanti la definitività del titolo iniziale.

In base agli atti assunti dalla Civica Amministrazione nel tempo, e così consolidatasi la situazione di un Compendio che presenta le caratteristiche di interesse pubblico, può ritenersi venuta meno la precarietà dei titoli edilizi originari del 1920 e, dunque, la loro durata limitata. D'altro canto la precarietà dell'originario titolo edilizio si fondava proprio sull'esistente contrasto con la pianificazione urbanistica all'epoca vigente, che prevedeva il protendimento della via Boccaccio nel tratto tra via Castiglione e piazza Carrara ed un diverso tracciato della via Tabacchi, con attestazione proprio nell'area occupata dal Motovelodromo. Tale pianificazione urbanistica è stata superata dalla regolamentazione successiva, da ultimo confermata dal vigente P.R.G., approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Piemonte n. 3-45091 del 21 aprile 1995, che ha di fatto ricompreso e legittimato lo storico impianto sportivo. Pertanto, con il presente provvedimento si prende atto della regolarità dei titoli edilizi inizialmente rilasciati per il Compendio e si procede alla legittimazione della sua consistenza edilizia, dandosi atto che lo stato di fatto oggi rilevato (rappresentato nella planimetria che si allega - allegato 1, fuori scala per esigenze rappresentative - , eseguita in base a puntuale rilievo effettuato in loco), debba a tutti gli effetti essere considerato rappresentativo non solo dell'effettiva situazione rilevabile in concreto, ma anche escludente opere ed

interventi da considerarsi abusivi ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 Legge 47/1985 e dell'art. 46 D.P.R. 380/2001.

Si intende che l'aggiudicatario, essendo tenuto in base agli atti di gara al restauro del Compendio nei termini indicati nel Disciplinare d'asta, dovrà effettuare anche gli interventi necessari per adeguare il bene alle vigenti normative igienico-edilizie.

Parimenti si intende che il presente provvedimento non pregiudica le eventuali azioni nei confronti degli autori delle opere difformi che venissero individuati.

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;
viene dato atto che non è richiesto il parere di regolarità contabile, in quanto il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul Patrimonio dell'Ente;

Visto parere favorevole dell'Area Edilizia Privata conservato agli atti d'ufficio;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale 29 luglio 2019 (mecc. 2019 02307/131);

Vista la determinazione dirigenziale del 18 ottobre 2019 (mecc. 2019 44677/131);

Vista la determinazione dirigenziale del 7 febbraio 2020 (mecc. 2020 40573/005),

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

D E L I B E R A

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

1) di prendere atto dello stato di fatto relativo al Compendio "Motovelodromo Fausto Coppi "descritto in premessa e quale raffigurato nella planimetria allegata al presente provvedimento (**all. 1** – fuori scala per esigenze rappresentative), che deve intendersi legittimato ed escludente opere ed interventi da considerarsi abusivi, anche ai fini delle dichiarazioni da rendere in atto ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 della Legge 47/1985 e dell'art. 46 del D.P.R. 380/2001, dando atto della regolarità dei titoli edilizi inizialmente rilasciati per il medesimo;

2) di approvare le destinazioni d'uso legittimate delle diverse porzioni del Compendio,

anche ai fini dell'applicazione del Regolamento per la Disciplina del Contributo di Costruzione, destinazione indicata in ciascuno dei locali facenti parte del Compendio nella planimetria, come sopra allegata;

3) di dichiarare che il presente provvedimento non rientra tra quelli indicati all'art. 2 delle disposizioni approvate con determinazione n. 59 (mecc. 2012 45155/066) 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;

4) di dare atto che non viene richiesto il parere di regolarità contabile in quanto il provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

5) 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 Privata, LL.PP. e Patrimonio
Antonino Iaria

Il Direttore
Antonino Calvano

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

La Dirigente dell'Area
Margherita Rubino

Verbale n. 70 firmato in originale:

LA SINDACA IL VICESEGRETARIO GENERALE

Chiara Appendino Giuseppe Ferrari

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 30 novembre 2020 al 14 dicembre 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 10 dicembre 2020.