

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

10 dicembre 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

Francesca Paola LEON

Marco PIRONTI

Sergio ROLANDO

Alberto SACCO

Alberto UNIA

Assente, per giustificati motivi, l'Assessora Maria LAPIETRA.

Con l'assistenza del Segretario Generale Mario SPOTO.

OGGETTO: LOTTI 1, 2 E 3 ASTA PUBBLICA N. 14/2020. VERIFICA E PRESA D'ATTO DELLO STATO DI FATTO, DELLE ESISTENZE E DELLE CONSISTENZE. APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Iaria.

In esecuzione di deliberazioni del Consiglio Comunale del 3 giugno 2019, (mecc. 2019 01718/131) e dell'8 luglio 2019, (mecc. 2019 02281/131), con determinazione dirigenziale DD 847 del 18 marzo 2020, modificata con determinazione dirigenziale DD 908 del 23 marzo 2020, è stata indetta l'Asta Pubblica n. 14/2020 avente ad oggetto n° 5 Lotti, alle condizioni tutte riportate nel Disciplinare di Gara (costituente allegato "A" della stessa determinazione) e nella Scheda Tecnico-Patrimoniale di ciascun Lotto.

All'esito della gara, che ha avuto luogo in data 3 agosto 2020, sono stati aggiudicati provvisoriamente n. 4 Lotti- come da verbale di gara in pari data - fra i quali:

- Lotto n. 1 – proprietà superficaria novantanovenale autorimessa interrata sita in Torino, via Gobetti n. 9, censita al C.F. al foglio 1282, part. 172, sub. 7 (ex sub. 1 parte);
- Lotto n. 2 – proprietà superficaria novantennale locale interrato sito in Torino, sottosuolo via Gobetti/via Soleri (ex cinema Doria), censito al C.F. al foglio 1282, part. 172, subb.12, 8 e 10 (ex sub. 3 e sub. 1 parte);
- Lotto n. 3 – proprietà superficaria novantennale locale interrato sito in Torino, sottosuolo via Buozzi n. 6, censito al C.F. al foglio 1282, part. 83, sub. 213 (ex sub. 19 parte B),

I competenti Uffici hanno condotto la *due-diligence* tecnico-amministrativa sui beni sopra citati ed, in particolare, la verifica della loro conformità catastale ed edilizia, al fine di accertarne la rispondenza allo stato di fatto, condizione necessaria per la stipulazione dei relativi atti di trasferimento della proprietà.

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, 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.

Per comprendere l'esigenza cui si intende far fronte con il presente provvedimento, non si può prescindere dalla ricostruzione storica degli isolati, al di sotto dei quali sono compresi i Lotti oggetto di asta.

La realizzazione dell'interrato comprendente tali Lotti si deve agli interventi eseguiti negli anni compresi tra il 1935 e il 1937, nell'ambito del rinnovamento di via Roma e degli isolati ad essa attigui. La risistemazione urbanistica attorno all'asse piazza Castello-Porta

Nuova prese lo spunto definitivo dall'adozione del piano di risanamento redatto dagli ingegneri Scanagatta e Gobino nel 1926, modificato nel 1935 ad opera dell'Ufficio Tecnico Municipale. Per quanto riguarda l'isolato denominato "S. Antonio da Padova", posto a levante della via Roma nel tratto compreso tra le vie Cavour e Doria, il piano di ricostruzione definitivo prevedeva la suddivisione in cinque lotti (A, B, C, D ed E), con la realizzazione ex novo di alcune strade. La nuova via Buozzi, peraltro già prevista dal piano Scanagatta, avrebbe rappresentato l'asse di simmetria dell'isolato S. Antonio da Padova e sarebbe stata limitata alla sua estremità orientale dal lotto A. Su questo, che era il fulcro della grande isola storica, sarebbe sorto un imponente albergo: il "Principi di Piemonte". Perpendicolarmente a quest'ultima via si sarebbe aperta via IX Maggio (che poi venne intitolata a Piero Gobetti). Intorno all'albergo, nei restanti quattro lotti due principali su via Roma e due secondari verso via Lagrange erano previsti altrettanti edifici di importanti dimensioni, conformemente al piano di ricostruzione del 1935. Fu la Società Anonima Edilizia Piemontese che, a seguito di una convenzione con la Città, si occupò della ricostruzione dei preesistenti fabbricati ad essa ceduti in quest'area. La progettazione dei cinque nascenti isolati venne affidata all'ingegner Vittorio Bonadè Bottino che operò in concorso con gli architetti Albertelli, Passanti, Chevalley e gli ingegneri Verzone e Dezzutti. Anche il sottosuolo delle nuove vie fu predisposto, mediante la copertura con un solettone, per essere utilizzato e, restando di proprietà della Città, venne concesso alla Società Anonima Edilizia Piemontese. Queste gallerie sottovia, tutte collegate tra loro, correivano lungo i lati degli edifici e vi si accedeva mediante rampe inglobate nel perimetro di questi ultimi.

La proprietà della Città degli interrati sottostanti alle vie di nuova realizzazione fu stabilita con le deliberazioni podestarili del 24 agosto 1936 e del 3 novembre 1936, seguite da Convenzione a rogito Camillo Gay, Segretario Generale della Città, del 6 settembre 1935 rep. n°824, che concedeva alla Società Anonima Edilizia Piemontese la facoltà di costruire i locali sotto le vie di nuova realizzazione. Con successiva Convenzione a rogito Francesco Cabras, Vice Segretario Generale della Città, del 23 maggio 1939 rep. n°359, è stato stabilito che (art. 2) *"la copertura ed i locali sotterranei sotto le dette vie rimarranno di assoluta ed esclusiva proprietà della Città, come pure il sottosuolo stradale"*.

Il Lotto 1 dell'asta è costituito da autorimessa interrata che si sviluppa principalmente nel sottosuolo della via Gobetti a cui si uniscono due estensioni perpendicolari in corrispondenza del sottosuolo delle vie Buozzi e Lovera di Maria. Completano la porzione immobiliare tre scale per l'uscita in sicurezza in carpenteria metallica, una zona per il lavaggio delle automobili, una reception, due uffici, e due zone relax. I locali per i servizi igienici e per gli spogliatoi del personale a servizio dell'autorimessa (quali rappresentati nella pratica edilizia prot. n. 2013-9-14793 *infra* citata), sono stati ricavati in uno spazio sottostante la sagoma del fabbricato ricompreso tra le vie Cavour, Lagrange, Lovera e Gobetti non di proprietà della Civica Amministrazione ed in uso al concessionario sin dall'epoca della loro realizzazione. Nella porzione del Lotto ubicata nel sottosuolo della via Lovera di Maria è ubicata una porta che dà accesso ad un locale seminterrato ad uso magazzino di proprietà di terzi.

L'ultimo provvedimento edilizio agli atti della Città consiste in una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata del 3 agosto 2015 (prot. edilizio n. 2018-20-13923) per *“Manutenzione straordinaria leggera di cui all'art. 3, comma 1, lettera b) e art. 6-bis del D.P.R. n. 380/2001. Realizzazione di locali ad uso ufficio e aree relax”*, presentato dal concessionario, avente titolo in forza di regolare contratto con la Città. La planimetria allegata a tale CILA costituisce, pertanto, ultimo stato di fatto legittimato (**all. 1**), di cui si prende atto con il presente provvedimento, mediante il quale si attesta, altresì, anche ai sensi dell'art. 2, comma 11 delle N.U.E.A., che la destinazione d'uso attuale dell'immobile è *“autorimessa privata”* e che, a seguito del trasferimento della proprietà superficaria, la destinazione d'uso legittimata sarà da ritenersi, ai sensi dell'art. 3 – destinazioni d'uso – delle N.U.E.A. del P.R.G.C. *“Autorimesse e parcheggi”*.

In una porzione del vasto interrato sotto le vie pubbliche di cui si è detto, venne anche ricavato un locale cinematografico; risale al 1943, infatti, l'apertura del cinema Doria che rimase in esercizio fino a tempi recenti e che costituisce, unitamente al sottosuolo di via Soleri (corsia di servizio), il Lotto 2 oggetto dell'asta pubblica sopra citata. L'immobile si sviluppa a forma di L nel sottosuolo della via Gobetti e della via Soleri: la prima porzione è stata da sempre occupata dalla sala cinematografica chiusa nel 2005. Tra le due porzioni esiste un dislivello altimetrico di circa 170 cm determinato dal tipico andamento longitudinale della sala cinematografica. L'accesso carraio all'interrato avviene mediante rampa di proprietà privata (civico 15 di via Gobetti).

La planimetria dell'ex cinema e del sottosuolo di via Soleri costituente il Lotto 2 dell'asta, allegata al presente provvedimento (**all. 2**), è stata redatta mediante misurazioni e rilievo in loco, non disponendosi negli archivi comunali di provvedimenti edilizi legittimanti lo stato di fatto attuale e non potendosi stabilire quale fosse lo stato di fatto al momento della realizzazione dell'interrato, risalente, come detto, al 1943. Con il presente provvedimento si prende atto che la consistenza ivi rappresentata deve ritenersi legittimata ed escludente opere ed interventi da considerarsi abusivi ai sensi della normativa vigente. Inoltre, anche ai sensi dell'art. 2, comma 11 delle N.U.E.A. - conformemente a quanto indicato dall'autorizzazione edilizia n° 2863 del 23 novembre 1983 (prot. edilizio n. 1983-1-11217) per *“modifiche scala a locale cinematografico”* - si prende atto che la destinazione d'uso attuale della porzione immobiliare identificata al N.C.E.U. al Foglio 1282 particella 172 sub. 12 (ex sub. 3) è *“sala cinematografica”* e che, a seguito del trasferimento della proprietà superficaria, la destinazione d'uso legittimata sarà da ritenersi, ai sensi dell'art. 3 – destinazioni d'uso – delle N.U.E.A. stesse *“Attività per lo spettacolo”*. L'immobile, peraltro, stante il disuso, non rientra nell'elenco cinematografi delle N.U.E.A., soggetti alla disciplina di cui all'art. 3, comma 19 bis, punto 11 e dagli elaborati grafici 1.b e 1.c.

Con riguardo al Lotto 3 dell'asta, costituito dal locale interrato nel sottosuolo della via Buozzi, deve dirsi che la sua realizzazione venne effettuata dalla Società Immobiliare Santa Vittoria in forza di Convenzione stipulata con la Città il 31 agosto 1936, rep. n° 1962, seguita

da Convenzione “*per l'utilizzazione del sottosuolo di un tratto della via “3 Gennaio” sottoscritta il 14 marzo 1940, con cui venne concessa “la facoltà di utilizzare il sottosuolo (mediante copertura con solettone) del tratto della via “3 Gennaio” compreso tra il filo di fabbricazione della via Roma a levante, il filo di fabbricazione della via 3 gennaio a ponente e [...] in conformità del progetto di massima composto di due tavole di disegno parimenti firmate dall'Ingegnere municipale Orlandini [...]”*. E' verosimile che, per un certo periodo, il locale sia stato destinato a sala da ballo, come documentato dal Permesso n. 574 del 24 aprile 1940 (prot. edilizio n. 1939-1-576) per “*adattamento di locali da adibirsi a Sala da Ballo*”. Tuttavia, successiva istanza per opere interne, presentata ai sensi dell'art. 48 L. 47/85 del 20 giugno 1985 (prot. edilizio n. 1985-9-15523) dalla Società Assicuratrice Industriale, documenta l'intendimento di destinare il locale stesso a sala cinematografica, denominata dapprima “*Cinema Torino*” e successivamente “*Cinema Etoile*”, tant'è che all'interno sono ancora presenti gradonate in discesa che ospitavano le sedute del cinema. Non è stato possibile, peraltro, individuare la data di cessazione di tale destinazione d'uso né la tipologia degli interventi edilizi eseguiti rispetto alla precedente planimetria catastale risalente al 1969. Pertanto con il presente provvedimento si rende necessario prendere atto dello stato di fatto attuale, quale raffigurato nell'allegata planimetria (**all. 3**) dandosi atto la consistenza ivi rappresentata deve ritenersi legittimata ed escludente opere ed interventi da considerarsi abusivi ai sensi della normativa vigente. Inoltre, anche per questo immobile, anche ai sensi dell'art. 2, comma 11 delle N.U.E.A., si attesta che la destinazione d'uso attuale dell'immobile è “sala cinematografica” e che a seguito del trasferimento della proprietà superficaria, la destinazione d'uso legittimata sarà da ritenersi, ai sensi dell'art. 3 – destinazioni d'uso – delle N.U.E.A. stesse “Attività per lo spettacolo”. L'immobile, peraltro, stante il disuso, non rientra nell'elenco cinematografici delle N.U.E.A., soggetti alla disciplina di cui all'art. 3, comma 19 bis, punto 11 e dagli elaborati grafici 1.b e 1.c.

Alla luce di quanto precede, constatato che gli interventi ai quali si è accennato nel presente provvedimento non hanno comunque generato aumenti della superficie lorda di pavimento esistente o della volumetria, ma hanno generalmente determinato variazioni marginali nella distribuzione interna degli spazi, senza che si ricorresse, peraltro, alla presentazione delle relative pratiche edilizie ovvero per le quali non sono stati reperiti i relativi permessi ovvero non sono individuabili con assoluta certezza gli autori di tali opere, non può che darsi atto che gli stati di fatto oggi rilevati (e rappresentati nelle planimetrie costituenti allegati da 1 a 3) debbano a tutti gli effetti essere considerati rappresentativi non solo dell'effettiva situazione rilevabile in concreto, ma anche escludenti opere ed interventi da considerarsi abusivi ai sensi della normativa vigente. Si intende che, qualora gli acquirenti intendano modificare lo stato di fatto delle unità immobiliari mediante opere edilizie ed impiantistiche, dovranno effettuare anche quegli interventi che si rendessero necessari per adeguarle alle vigenti normative igienico-edilizie.

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;

Viste le deliberazioni Consiglio Comunale del 3 giugno 2019, (mecc. 2019 01718/131) e dell'8 luglio 2019, (mecc. 2019 02281/131);

Visto il parere favorevole in linea edilizia dell'Area Edilizia Privata conservato agli atti d'ufficio;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

DELIBERA

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 agli immobili descritti in premessa e quali raffigurati nelle planimetrie allegate al presente provvedimento che individuano altresì le loro destinazioni d'uso, 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;
- 2) 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;
- 3) di dichiarare, attesa l'urgenza di stipulare gli atti di vendita, 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,
Lavori Pubblici e Patrimonio
Antonino Iaria

Il Direttore
Antonino Calvano

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

La Dirigente dell'Area
Margherita Rubino

Verbale n. 74 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 14 dicembre 2020 al 28 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 24 dicembre 2020.