



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO SERVIZI INTERNI DIVISIONE AMMINISTRATIVA PATRIMONIO

ATTO N. DEL 940

Torino, 29/12/2022

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Convocata la Giunta, presieduta dal Sindaco Stefano LO RUSSO, sono presenti, oltre la Vicesindaca Michela FAVARO, gli Assessori:

Domenico CARRETTA

Chiara FOGLIETTA

Paolo MAZZOLENI

Francesco TRESSO

Giovanna PENTENERO

Carlotta SALERNO

Rosanna PURCHIA

Assenti, per giustificati motivi, gli Assessori:

Paolo CHIAVARINO - Gabriella NARDELLI - Jacopo ROSATELLI

Con l'assistenza della Segretaria Generale Rosa IOVINELLA.

OGGETTO: COMPENDIO VITALI PARK, VIA ORVIETO ANGOLO CORSO MORTARA.
DEFINIZIONE PATRIMONIALE E CONTABILE. ACCORDO CON SIT
S.R.L. .APPROVAZIONE.

Premesse

Il complesso immobiliare "Vitalipark", sito in via Orvieto angolo corso Mortara, è una galleria multipiano d'avanguardia realizzata – come meglio si dirà infra - dalla S.IN.AT.EC. s.p.a., società del gruppo Finpiemonte, in qualità di soggetto attuatore dell'intervento di recupero e trasformazione dell'area ex Vitali di proprietà della Città. Il complesso si articola in due edifici, ognuno composto da due corpi di fabbrica paralleli a pianta rettangolare con uno spazio centrale coperto. Entrambi i blocchi si sviluppano su quattro livelli fuori terra ed uno interrato, con un accesso veicolare, sia dal piano terra, direttamente da via Orvieto, sia al piano secondo fuori terra attraverso una rampa di accesso posta sul lato ovest della strada di collegamento che circonda il complesso.

La destinazione urbanistica del complesso è limitata alle attività produttive, artigianali e di servizio alle piccole e medie imprese, così come previste dagli artt. E3 ed E4 delle N.T.A. del P.R.I.U. Spina

3, Comprensorio Vitali, che contemplano la destinazione EuroTorino di cui all'art. 3 delle NUEA di PRG.

Nell'Ambito ex Vitali la Città era, infatti, proprietaria di un terreno di mq. 250.000, con soprastanti fabbricati e capannoni industriali dismessi, sul quale il Programma di Riqualificazione Urbana Spina 3 - risalente al 2001 e più volte modificato - aveva previsto l'atterraggio di mq. 15.161 di SLP di titolarità comunale, con l'intendimento di eseguirvi un intervento di recupero e trasformazione volto all'edificazione di unità destinate, appunto, ad attività artigianali e produttive. In esecuzione di deliberazione della Giunta Comunale dell'11 luglio 2002 mecc. n°2002 05492/068, la Città presentò alla Regione Piemonte il progetto relativo al recupero di parte dell'area ex Vitali, al fine di beneficiare di un contributo finanziario previsto dai Fondi Strutturali Europei (periodo 2000-2006) per le aree a declino industriale di cui al Regolamento CE 1260/99. L'area venne quindi inserita nelle Zone Obiettivo 2 del DOCUP 2000-2006 e l'intervento nelle misure "a regia regionale" (asse 3, misura 3.2 "interventi di riqualificazione locale effettuati da soggetti pubblici") finalizzate al recupero di aree e siti degradati dismessi da destinare all'insediamento di attività economiche produttive.

Affidamento a SIT della realizzazione e vendita dei lotti

Nella candidatura volta all'ottenimento del finanziamento, la Città indicò quale soggetto attuatore dell'intervento la "Società per gli Insediamenti di Attività Economiche" (S.IN.AT.EC.) s.p.a. - costituita dall'Istituto Finanziario Regionale Piemontese Finpiemonte s.p.a. e dalle principali associazioni di categoria dell'artigianato e delle PMI - in quanto la Misura 3.2 del DOCUP 2000-2006 prevedeva la possibilità di avvalersi di un soggetto attuatore terzo.

Con deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n°2003 07803/068 del 13 ottobre 2003, nell'approvare l'intervento di recupero del sito a fini produttivi da parte di S.IN.AT.EC. mediante l'utilizzo dei diritti edificatori comunali, si diede atto che la Regione aveva ammesso al finanziamento il progetto per una somma pari ad euro 7.792.364,84 e venne individuata tale Società - che peraltro aveva già predisposto i progetti definitivo ed esecutivo, quale soggetto attuatore - con obbligo per la stessa di curare l'esecuzione di tutte le opere previste e con assunzione della relativa responsabilità nonché delle garanzie finanziarie da fornire in relazione all'intervento. Con la deliberazione citata venne, inoltre, approvato lo schema di convenzione destinato a disciplinare i rapporti tra le Parti con riguardo all'affidamento delle attività di progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione, della nuova viabilità e dei manufatti edilizi dell'area ex Vitali, con mandato alla Società per la ricerca degli operatori interessati ad insediarsi nell'area e per la predisposizione di quanto necessario alla cessione, in diritto di proprietà, delle unità produttive, anche mediante conclusione di contratti preliminari di vendita o ricezione di opzioni di acquisto in nome e per conto della Città.

La convenzione, di durata decennale, venne stipulata a rogito notaio Bima il 14 ottobre 2003 rep. n°84450 (registrata a Torino il 20.10.2003 al n°16138) e recava in allegato il quadro di previsione economico-finanziario dell'intero intervento (c.d. Piano Economico) In tale quadro assumevano importanza rilevante:

- l'art. 2 della convenzione, che prevedeva quanto segue: "la S.IN.AT.EC. metterà a disposizione la differenza tra l'investimento complessivo ed il contributo pubblico deliberato dalla Regione Piemonte nell'ambito del DOCUP 2000-2006, esonerando la Città di Torino dalla propria quota di autofinanziamento prevista dal quadro finanziario CE di riferimento" ;
- l'art. 8 della convenzione, a tenore del quale "in relazione all'atterraggio dei diritti edificatori della Città per mq. 15.161 di SLP, la S.IN.AT.EC. s.p.a. riconosce a favore della Città un "Credito" di euro 3.380.903,00 che verrà incassato dalla Città con le modalità riportate nei successivi articoli" (223 euro/mqSLP).

Quadro economico-finanziario dell'operazione

Il contratto prevedeva, in sostanza, che la Città corrispondesse alla Società il contributo CE

percepito, in base allo stato di avanzamento lavori e, a sua volta, la Società incassasse i pagamenti effettuati dai soggetti acquirenti per l'acquisto di ciascun lotto realizzato all'interno del complesso, trattenesse da tali importi il proprio corrispettivo, dovuto anche per la prestazione del servizio di commercializzazione dei lotti stessi e restituisse alla Città la quota di "Credito" (corrispettivo della SLP) corrispondente all'incidenza percentuale di ogni singolo lotto venduto; il tutto, quindi, mediante compensazione delle partite di debito/credito di entrambe le parti.

L'operazione avrebbe dovuto quindi concludersi in equilibrio per entrambe le parti, mediante i ricavi delle vendite che avrebbero dovuto remunerare i costi sostenuti da SINATEC ed i diritti edificatori di proprietà della Città.

A seguito dell'ultimazione dell'intervento e dei relativi collaudi, la Città approvò il provvedimento di competenza per l'adozione dello schema di bando per la ricerca degli acquirenti dei singoli lotti realizzati in conformità all'art. 6 della precitata convenzione.

Esito delle operazioni di vendita

Nel complesso sono state realizzate 32 unità immobiliari di superficie diversa, con predisposizione per gli impianti elettrico, termico e del gas. In esito alla pubblicazione del bando, che ebbe esito negativo, la Società continuò a promuovere l'insediamento, nell'ambito del complesso, mediante altre forme di pubblicità, quali fiere di settore, pubblicazioni su giornali specialistici, informative all'API e al CNA. A partire dal mese di luglio 2006 cominciarono a pervenire a SINATEC proposte unilaterali di acquisto; pertanto, con deliberazione della Giunta Comunale del 27 febbraio 2007 mecc. n°2007 01156/068 venne approvato uno schema di contratto preliminare-tipo da stipularsi con gli operatori interessati all'acquisto della proprietà delle unità immobiliari artigianali-commerciali realizzate nell'ambito del complesso de quo. Con deliberazione della Giunta Comunale del 17 luglio 2007 mecc. n°2007 04803/068 sono stati, infine, approvati il regolamento di condominio del compendio e gli schemi di atto definitivo di trasferimento della proprietà in favore degli operatori interessati, comprese le società di leasing.

Ad oggi sono stati alienati complessivamente n°26 lotti, mentre restano invenduti n° 6 lotti, più precisamente identificati con le sigle, al piano terzo del complesso, A-3-1 e B-3-3 e, al piano quarto, A-4-1, A-4-2, A-4-3 e A-4-4.

A Sinatec S.p.A. subentrò "Sviluppo Investimenti Territorio- SIT" s.r.l. , costituita nel 2008 in forza di fusione delle società SO.P.R.IN S.p.A. e S.IN.ATEC. S.p.A.

Situazione alla scadenza della convenzione

Con riguardo alla scadenza della Convenzione e alle opzioni percorribili in quel momento, l'art. 13 della stessa stabiliva quanto segue: "Qualora alla scadenza della convenzione residuo degli immobili non assegnati ad utenti utilizzatori finali o a società di leasing o a soggetti terzi, ovvero posseduti da Sinatec S.p.A. in veste di utilizzatrice in locazione finanziaria, la Città di Torino ha la facoltà, da esercitarsi tre mesi prima della scadenza di cui sopra, di trattenersi in tutto o in parte gli immobili residui, compensando la Sinatec con un importo pari al valore del prezzo di vendita vigente in quel momento, depurato della quota, proporzionale agli immobili che saranno tratti, del "Credito" residuo o di trattenersi una quota degli immobili non assegnati di valore rapportato al prezzo di vendita vigente in quel momento, equivalente al Credito residuo ad essa spettante, salvo eventuali compensazioni monetarie legate alle caratteristiche dimensionali e funzionali dei lotti. In funzione dell'esercizio di tale facoltà, la Sinatec acquisirà gli immobili residui, saldando il "Credito" residuo alla Città al momento dell'atto di trasferimento."

Considerazioni della Città

In base al predetto quadro di previsione economico-finanziario allegato alla Convenzione (allegato lettera E.1) è possibile desumere una previsione di incasso da parte di SIT di euro 24.642.899,00 al netto di IVA (di cui euro 7.792.364,00 per fondi europei ed euro 16.850.535,00 per proventi delle vendite). Poiché l'ammontare di euro 3.380.903, a titolo di corrispettivo dei diritti edificatori

comunali, spettava alla Città, era previsto un introito complessivo netto per SIT derivante dall'intera operazione di euro 21.261.966,00 (sempre al netto di IVA), importo che, in base ai conteggi effettuati dai competenti Uffici, SIT risulterebbe avere incassato. La Città ritiene pertanto che nulla sia ulteriormente dovuto a SIT (alla luce sia delle risultanze comunali sulle partite finali di debito/credito di cui si è detto, sia in virtù dell'intervenuta scadenza della Convenzione stessa che non consente l'applicazione della clausola di cui all'art. 13).

Tanto è vero che con determinazione dirigenziale del Servizio Progetto Speciale Fondi Europei, Innovazione e Sviluppo Economico mecc. n°2018 61346/068 del 24 aprile 2018 si è concordato tra le parti di addivenire alla conclusione dei rapporti disciplinati dalla Convenzione (demandando a separato provvedimento la valutazione della modalità di gestione dei lotti residui e invenduti) e si è provveduto alla chiusura della situazione contabile afferente alla gestione dei lotti già venduti, mediante la relativa regolarizzazione contabile (emissione del mandato di pagamento finale e contestuale emissione di reversale relativa alle fatture emesse dalla Città a compensazione).

Controdeduzioni di SIT

Viceversa, SIT sostiene di avere tuttora un credito nei confronti della Città di euro 1.516.895,08 (al netto di IVA), ritenendo di avere diritto, ai sensi dell'art. 13 citato, a fronte del "trattenimento" da parte della Città degli immobili invenduti, a "un importo pari al valore del prezzo di vendita vigente in quel momento, depurato della quota, proporzionale agli immobili che saranno trattenuti, del "Credito" residuo". Tale somma sarebbe quantificabile in forza della perizia redatta da "Gabetti, Dipartimento Corporate di Torino", congruita dal competente Civico Ufficio Valutazioni, che determina il valore degli immobili invenduti in un delta compreso fra Euro 2.248.394,08 ed Euro 2.578.574,74 (valore al 2020). Sostiene la Società che, anche a voler ritenere che il "valore del prezzo di vendita vigente" al momento del "trattenimento" venga individuato in quello minimo risultante dalle ultime perizie, SIT avrebbe diritto a un importo quanto meno pari ad Euro 2.248.394,08, dedotta la quota del "Credito" per diritti edificatori, quota che, calcolata ai sensi della Convenzione, risulta pari ad Euro 731.499,00 e così per un totale del credito pari ad euro 1.516.895,08. Ciò, anche alla luce della circostanza per cui il quadro di previsione economico-finanziario allegato alla Convenzione era per definizione "previsionale" e recava una prospettazione di costi e ricavi naturalmente suscettibile di mutare e adeguarsi alla fattispecie concreta: ne sarebbero derivati crediti a favore di SIT maturati ipso iure per effetto del "trattenimento" da parte della Città degli immobili invenduti: per conseguenza, ha formalmente richiesto il pagamento dei crediti sorti al tempo in cui la clausola di cui all'art. 13 ebbe ad applicarsi (tempo nel quale la Convenzione non era scaduta).

Accordo transattivo

Sono intercorse nel tempo numerose interlocuzioni anche con la precedente Amministrazione, da cui è emerso, in primo luogo, che le opzioni sopra indicate previste dall'art. 13 della Convenzione non risulterebbero rebus sic stantibus economicamente sostenibili per alcuna delle Parti: il "trattenimento" degli immobili da parte della Città determinerebbe un ingente esborso di denaro a favore di SIT ("Valore del prezzo di vendita") oppure, in alternativa, l'acquisto di alcuni di essi da parte di SIT determinerebbe parimenti un ingente onere a suo carico che la Società, oggi in liquidazione, non può sostenere. D'altro canto deve dirsi che la mancata vendita dei Lotti residui, che la Società ha comunque tentato nel frattempo in una sorta di prorogatio informale del proprio ruolo di gestore, non si ritiene imputabile ad inadempimento della stessa, bensì alle mutate condizioni del mercato immobiliare che non consentono la remunerazione di entrambe le parti nell'operazione come inizialmente impostata. Si tenga conto, inoltre, che sinora la Società ha partecipato alle assemblee condominiali e sostenuto le spese relative alle parti comuni anche per i Lotti invenduti, comportandosi quale gestore.

Valutati i possibili procedimenti percorribili per giungere ad una definizione bonaria della vicenda, è emersa la disponibilità delle parti ad addivenire ad un accordo transattivo ex artt. 1965 e segg. c.c., volto ad evitare che possano essere attivate pretese in sede giurisdizionale, in forza del quale la

Città “trattiene” la proprietà degli immobili invenduti, che restano pertanto iscritti a Stato Patrimoniale tra i beni del patrimonio disponibile, a fronte del pagamento della sola somma di euro 300.000 + IVA quantificata forfetariamente, con rinuncia a qualsiasi ulteriore pretesa ed eccezione. In tal modo la Città potrà liberamente disporre dei Lotti ad oggi invenduti, mediante le scelte di destinazione ritenute più coerenti con l’interesse pubblico.

Fondamento giuridico dell’accordo transattivo

Vista la giurisprudenza contabile, che ha rimarcato come sia sindacabile una transazione qualora irragionevole, altamente diseconomica o contraria ai fini istituzionali (cfr. ex multis Corte dei conti, Sez. giur. Lombardia, sent. 31 luglio 2016, n. 127; Sez. giur. Campania, sent. 29 febbraio 2012, n. 250; Sez. giur. Abruzzo, sent. 5 gennaio 2012, n. 1) e, ex adverso, altrettanto sindacabile sia la scelta di non concludere una transazione palesemente vantaggiosa, in applicazione del generale principio in base al quale il limite all’insindacabilità delle scelte discrezionali della Pubblica Amministrazione risiede nell’esigenza di accertare che l’attività svolta si sia ispirata a criteri di ragionevole proporzionalità tra costi e benefici (Corte dei Conti, Sez. III, sentt. 9 luglio 2019, n. 132 e 30 luglio 2019, n. 147; Sez. II, sent. 13 febbraio 2017, n. 91).

Valutato il fumus boni iuris della pretesa di SIT, che tuttavia in sede contenziosa potrebbe richiedere tempi lunghi per la definizione e che quindi la Società ritiene di potere parzialmente rinunciare; valutati i profili di rischio dell’eventuale azione che venisse attivata da SIT, fondati sull’efficacia della clausola di cui al citato art. 13 ed altresì sulla validità del Piano Economico allegato alla Convenzione, espressamente dichiarato come suscettibile di “adattamenti ed aggiornamenti qualora si verificassero rilevanti scostamenti per fatti ad oggi non prevedibili”; ritenuta, al riguardo, l’estrema convenienza dell’accordo transattivo così come convenuto tra le parti, come da schema che si allega al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale (all.1), prevedendosi la sola corresponsione a SIT della somma di euro 300.000 oltre IVA, a fronte:

- della conferma della proprietà e libera disponibilità dei 6 Lotti invenduti in capo alla Città, Lotti stimati nel 2020 come aventi un valore compreso tra euro 2.248.400,00 ed euro 2.578.600,00 (se ne prevede comunque un aggiornamento peritale anche al fine del corretto inserimento nel Piano Dismissioni di cui all’art. 58 del DL 112/2008 conv. in l. 133/2008)

-della pretesa iniziale di SIT ammontante ad euro 1.516.895,08.

Visto il parere positivo dell’Organo di Revisione reso ai sensi dell’articolo 239, comma 1, lettera b, del TUEL, come da verbale che si allega (all.2).

Si evidenzia, infine, che la Divisione Amministrativa Patrimonio ha provveduto a richiedere alla Civica Avvocatura parere in merito alla sussistenza dei presupposti giuridici per addivenire all’accordo transattivo sopra descritto. Tale parere, di esito positivo, è conservato agli atti della Divisione proponente.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'art. 48 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

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 espresse in narrativa, che integralmente si richiamano;

1. di approvare lo schema dell'accordo transattivo (All.1) da stipularsi con "Sviluppo Investimenti Territorio" s.r.l., con sede in Torino, corso Marche 79, a fini conciliativi e di definizione dei rapporti derivanti dalla Convenzione a rogito notaio Bima del 14 ottobre 2003 relativa al Complesso Vitali Park;
2. di dare atto che con la sottoscrizione dell'accordo precitato, a fronte del pagamento da parte della Città della somma di euro 300.000,00 oltre IVA e così per complessivi euro 366.000,00, S.I.T. s.r.l. rinuncia a qualsiasi ulteriore pretesa derivante a qualsiasi titolo dall'attuazione della Convenzione predetta, intendendosi definite in via transattiva tutte le questioni insorte nel tempo fra le parti;
3. di dare atto che la somma di euro 366.000,00 trova copertura a valere sul capitolo 014200100001 del Bilancio 2022 "Oneri da contenzioso" e sarà impegnato mediante apposita determinazione dirigenziale di competenza della Divisione Amministrativa Patrimonio in esecuzione del presente provvedimento;
4. di dare atto che le spese di stipulazione dell'atto di cui al punto 1 (imposta di registro in misura fissa e imposta di bollo) sono a carico di entrambe le parti in eguale misura; la relativa spesa trova capienza sui fondi appositamente impegnati dalla Divisione Amministrativa Patrimonio al cap.014800005001 "Imposte di registro e di bollo";
5. di dichiarare, attesa la necessità di definire le reciproche pretese ed evitare il protrarsi del disuso degli immobili, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Proponenti:

LA VICESINDACA
Michela Favaro

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

LA DIRIGENTE
Margherita Rubino

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

LA DIRIGENTE FINANZIARIA
Patrizia Rossini

IL SINDACO
Firmato digitalmente
Stefano Lo Russo

LA SEGRETARIA GENERALE
Firmato digitalmente
Rosa Iovinella

Si dichiara che sono parte integrante del presente provvedimento gli allegati riportati a seguire ¹, archiviati come file separati dal testo del provvedimento sopra riportato:

1. DEL-940-2022-All_1-All._1_Convenzione_transattiva_.pdf
2. DEL-940-2022-All_2-Verbale_revisori_all.2.pdf



¹ L'impronta degli allegati rappresentata nel timbro digitale QRCode in elenco è quella dei file pre-esistenti alla firma digitale con cui è stato adottato il provvedimento