

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 20 APRILE 2016

(proposta dalla G.C. 5 aprile 2016)

Sessione del Rendiconto

Convocato il Consiglio nelle prescritte forme sono intervenuti nell'aula consiliare del Palazzo Civico, oltre al Presidente PORCINO Giovanni, i Consiglieri:

ALTAMURA Alessandro	CUNTRO' Gioacchino	NOMIS Fosca
ALUNNO Guido Maria	D'AMICO Angelo	ONOFRI Laura
AMBROGIO Paola	FERRARIS Giovanni Maria	PAOLINO Michele
APPENDINO Chiara	FURNARI Raffaella	RICCA Fabrizio
ARALDI Andrea	GENISIO Domenica	SBRIGLIO Giuseppe
BERTOLA Vittorio	GRECO LUCCHINA Paolo	SCANDEREBECH Federica
CARBONERO Roberto	LA GANGA Giuseppe	TROIANO Dario
CARRETTA Domenico	LATERZA Vincenzo	TROMBOTTO Maurizio
CASSIANI Luca	MARRONE Maurizio	VENTURA Giovanni
CENTILLO Maria Lucia	MUZZARELLI Marco	VIALE Silvio
CERVETTI Barbara Ingrid		

In totale, con il Presidente, n. 32 presenti, nonché gli Assessori: GALLO Stefano - PELLERINO Mariagrazia - TISI Elide.

Risultano assenti, oltre al Sindaco FASSINO Piero, i Consiglieri: BERTHIER Ferdinando - CURTO Michele - DELL'UTRI Michele - LEVI-MONTALCINI Piera - LIARDO Enzo - LOSPINUSO Rocco - MAGLIANO Silvio - TRONZANO Andrea.

Con la partecipazione della Vice Segretario Generale PICCOLINI dr.ssa Carla.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: DEFINIZIONE RAPPORTI DOMINICALI TRA LA CITTÀ E LA SOCIETÀ FCA PARTECIPAZIONI. FORMALIZZAZIONE OPERAZIONE DI PERMUTA IMMOBILIARE. APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Passoni, di concerto con l'Assessore Gallo, comprensiva dell'emendamento approvato nella presente seduta.

Il Legislatore nazionale con l'approvazione dell'articolo 56 bis del Decreto Legge n. 69/2013 (convertito con modificazioni con Legge n. 98/2013), rubricato "Semplificazione delle procedure in materia di trasferimenti di immobili agli enti territoriali", com'è noto, ha inteso dare nuovo impulso ai procedimenti di conferimento da emanarsi ai sensi delle disposizioni del D.Lgs. n. 85/2010, così detto "Federalismo demaniale", che prevede la possibilità che con decreto della competente Direzione Regionale dell'Agenzia del Demanio vengano attribuiti a titolo non oneroso ai Comuni, alle Province, alle Città Metropolitane ed alle Regioni beni di proprietà statale secondo criteri di territorialità, sussidiarietà, adeguatezza, valorizzazione ambientale, semplificazione, capacità finanziaria, correlazione con competenze e funzioni.

Avvalendosi di tali disposizioni, la Civica Amministrazione, con nota inoltrata telematicamente in data 26 novembre 2013, ha provveduto pertanto a richiedere all'Agenzia del Demanio l'attribuzione non onerosa di svariati immobili, tra i quali le aree (con soprastante porzione di fabbricato) di proprietà demaniale limitrofe all'Istituto carcerario minorile "Ferrante Aporti" ricomprese in maggior corpo tra il corso Unione Sovietica, la via Olivero, il corso Corsica, la via Spazzapan, la via Sidoli e la via Berruti e Ferrero.

L'interesse della Civica Amministrazione all'acquisizione della proprietà di dette aree era motivata dalla necessità di risolvere una complessa vicenda dominicale venutasi a creare a partire dalla fine degli anni '70 con il Gruppo Fiat, situazione che, come meglio verrà illustrato, vedeva la Città utilizzare alcuni beni di proprietà del predetto Gruppo in forza di contratto ampiamente scaduto e, al contempo, la società Sisport Fiat (appartenente al suddetto Gruppo Fiat) fruire delle aree di proprietà demaniale in forza di immissione nella detenzione disposta dalla Civica Amministrazione.

La suddetta richiesta di attribuzione veniva riscontrata favorevolmente dalla Direzione Centrale Gestione del Patrimonio Immobiliare dello Stato, la quale, con nota in data 4 agosto 2014, rilasciava parere positivo, specificando che, nel caso di specie, sussistendo una redditività in conseguenza dell'utilizzo oneroso delle aree da parte di terzi (società Sisport Fiat), avrebbero trovato applicazione le norme di cui al comma 7 dell'articolo 56 bis del Decreto Legge n. 69/2013, concernenti la riduzione dei trasferimenti erariali nei confronti dell'Ente richiedente in misura pari alla diminuzione delle corrispondenti entrate. Il trasferimento veniva assentito anche in considerazione al fatto che le aree in argomento, pur incluse nella più ampia proprietà del complesso penitenziario, non risultavano strumentali ad alcuna delle funzioni connesse all'esercizio del medesimo, dal quale erano fisicamente separate dalla relativa recinzione muraria, né d'altro canto, poteva rinvenirsi un residuale interesse alla conservazione della proprietà da parte dello Stato per l'esercizio di altre funzioni istituzionali.

Con deliberazione del Consiglio Comunale del 17 dicembre 2015 (mecc. 2015 06356/131) dichiarata immediatamente eseguibile, veniva pertanto approvato l'acquisto a titolo

non oneroso, dal Demanio dello Stato, ai sensi delle disposizioni richiamate, degli immobili di proprietà demaniale di cui si è detto, che con Decreto n. 2015 17740/DR/TO del 23 dicembre 2015 della Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta dell'Agenzia del Demanio venivano trasferiti in proprietà alla Città.

Le aree in argomento, dell'estensione di metri quadrati 21.302, sono attualmente identificate al Catasto Terreni della Città di Torino al Foglio 1424, particella 63 ed al Foglio 1440, mappale 71 e sono raffigurate con perimetro rosso negli uniti estratti di mappa (all. 1 e 2 - nn.). Esse ospitano un campo da calcio, un campo da lancio del peso ed una ventina di campi da bocce, alcuni dei quali coperti da un manufatto in legno lamellare con rivestimento in tela, struttura che insiste, peraltro, solamente su una porzione dell'area individuata a Catasto Terreni al Foglio 1440, particella 71, aggettando, per la restante parte, sul sedime del terreno identificato al Catasto Terreni al Foglio 1140, mappale 5, di proprietà della società FCA Partecipazioni S.p.A..

Gli immobili in questione risultano altresì individuati al Catasto Fabbricati della Città di Torino al Foglio 1424, particella 63 (all. 3 - n.) ed al Foglio 1440, mappale 71 (all. 4 - n.).

I medesimi ricadono in massima parte in zona destinata dal vigente P.R.G. ad area per servizi privati SP, lettera "v" - Impianti ed attrezzature sportive ed, in minima parte, in zona destinata ad area a Servizi Pubblici "S", lettere "f" - Uffici Pubblici e "z" - Altre attrezzature di interesse generale.

Come precedentemente anticipato, l'acquisizione da parte della Città di detti beni è stata dettata dalla necessità di risolvere la complessa vicenda patrimoniale venutasi a creare con il Gruppo Fiat per effetto dell'atto a rogito notaio Morone repertorio n. 27328 del 27 settembre 1977, mediante il quale la Città si assunse l'onere di acquisire dallo Stato la disponibilità dei terreni limitrofi all'Istituto Ferrante Aporti di cui si è detto, con l'obbligo di metterli successivamente a disposizione della società Fiat S.p.A., e delle vicende successive che hanno interessato non solo tali beni, ma anche il compendio sportivo ubicato in via Massari 114, già di proprietà della società Fiat S.p.A. (ora società FCA Partecipazioni S.p.A.). Nel rinviare per ogni approfondimento delle complesse vicende alle quali si è fatto accenno a quanto riportato nella deliberazione consiliare (mecc. 2015 06356/131) del 17 dicembre 2015 sopra richiamata, occorre in questa sede evidenziare come l'esigenza della società Sisport Fiat di poter continuare ininterrottamente a fruire da parte dell'area limitrofa all'Istituto "Ferrante Aporti" è stata la condizione alla quale le società del Gruppo Fiat alternatesi nella proprietà del compendio sportivo ubicato in via Massari 114 hanno subordinato la concessione della disponibilità del medesimo in favore della Città.

Com'è noto, tale ultimo complesso sportivo, è contraddistinto da una situazione dominicale assai variegata. L'Amministrazione, infatti, è già proprietaria dell'impianto natatorio identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 1078, mappale 260 (individuato con perimetro verde nell'allegata planimetria catastale - all. 6 - n.), nonché del palazzetto del

ghiaccio (Palahockey Massari) e dei fabbricati ad esso pertinenti e complementari (individuati con le lettere da B1 a B7 e rappresentati con campitura gialla nella planimetria summenzionata). La proprietà della Città, però, in quest'ultimo caso, è esclusivamente limitata ai fabbricati, non estendendosi al suolo, che è viceversa attualmente di titolarità della società FCA Partecipazioni S.p.A.. La porzione di compendio ospitante tali ultime strutture è individuata al Catasto Fabbricati della Città di Torino al Foglio 1078, mappale 470, ed è rappresentata con perimetro arancione nella planimetria di cui si è detto. In una condizione analoga versa l'area urbana identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 1078, mappale 472, sulla quale la Città ha realizzato un parcheggio da 50 posti auto (rappresentata con perimetro viola nella planimetria di cui sopra). Interamente di proprietà della società FCA Partecipazioni S.p.A. sono, viceversa, gli immobili identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 1078, mappale 261, subalterno 103 e mappale 471 subalterno 1 (graffati), che ospitano la palazzina uffici e l'area urbana ad essa pertinenziale, immobili raffigurati con perimetro azzurro nella planimetria più volte citata.

Con contratto di comodato rep. A.P. 1714 del 16 luglio 2001 l'Amministrazione acquisì il diritto di utilizzare le porzioni di titolarità del Gruppo Fiat del suddetto compendio sino al maggio 2006, con facoltà di sub-concessione, diritto della quale la Città si è avvalsa concedendo a propria volta dette porzioni, unitamente alla parte dell'impianto di propria titolarità, in favore all'Associazione "Progetto Sport di Borgata".

Alla scadenza del suddetto contratto di comodato l'Amministrazione ha richiesto alle società del Gruppo Fiat alternatesi nella proprietà dello stesso la disponibilità ad addivenire alla stipulazione di un nuovo contratto legittimante l'utilizzo dell'impianto, disponibilità che, come anticipato, le medesime hanno sempre subordinato alla sub-concessione delle aree demaniali limitrofe all'Istituto Ferrante Aporti da parte della Città. Peraltro, poiché in proposito l'Agenzia del Demanio aveva avuto modo di esprimere il proprio dissenso ad inserire nel contratto d'uso in favore della Città delle predette aree una clausola che consentisse alla Civica Amministrazione la sub-concessione dei beni (attesi i divieti imposti dall'articolo 1 comma 6 Legge n. 390/1986 e dall'articolo 5 D.P.R. n. 296/2005), si è fatta progressivamente strada nella stessa Amministrazione l'idea che l'unica soluzione possibile fosse quella di giungere all'acquisizione di tali beni dal Demanio dello Stato, per poi addivenire alla sottoscrizione di un'operazione di permuta degli stessi con le porzioni di proprietà dell'impianto sportivo di via Massari 114 di titolarità del Gruppo Fiat.

Tale scelta appariva, oltretutto, assolutamente coerente con gli interessi di cui le Parti erano portatrici, essendo evidente l'interesse dell'Amministrazione a consolidare l'intera proprietà del compendio sportivo ubicato in via Massari, discendente sia dalla scelta a suo tempo operata di porre il medesimo a servizio della cittadinanza, sia dalla necessità di continuare a garantire una gestione unitaria dell'impianto, conduzione che avrebbe potuto essere messa a repentaglio dalla frammentazione proprietaria (e che di fatto avviene, da quasi dieci anni, in forza di titolo scaduto) e, in ultimo, anche dall'opportunità di non vanificare gli

investimenti affrontati dalla Città per la realizzazione del Palahockey Massari e per le opere ad esso complementari, acquisite alla proprietà comunale; d'altro canto appariva analogamente chiaro l'interesse del Gruppo Fiat all'acquisizione della proprietà dell'area del Demanio Statale limitrofa all'Istituto "Ferrante Aporti", tenuto conto che su detto sedime insisteva una parte comunque non secondaria del compendio sportivo gestito dalla società Sisport Fiat ricompreso tra i corsi Unione Sovietica, Corsica e le vie Olivero e Spazzapan, impianto la cui amministrazione aveva progressivamente assunto rilievo prioritario per la citata società, a tutto discapito di quello insistente sull'area di via Massari.

Tali furono dunque le motivazioni che indussero la Città, con la summenzionata nota del 26 novembre 2013, a richiedere all'Agenzia del Demanio l'attribuzione non onerosa dell'area limitrofa al complesso carcerario minorile "Ferrante Aporti" e che sono sfociate nell'approvazione della deliberazione del Consiglio Comunale del 17 dicembre 2015 (mecc. 2015 06356/131) e nel successivo decreto di trasferimento della proprietà ad opera della Direzione Regionale dell'Agenzia del Demanio.

L'esigenza di giungere alla sistemazione definitiva degli assetti patrimoniali cui si è fatto accenno ha portato la Civica Amministrazione e la società FCA Partecipazioni S.p.A. ad intavolare delle trattative volte alla sottoscrizione della predetta operazione di permuta immobiliare, operazione che riguarderà, altresì, l'area di titolarità comunale identificata al Catasto Terreni della Città di Torino al Foglio 1440, particella 13, raffigurata con perimetro azzurro nell'estratto di mappa costituente allegato 2. Tale terreno, ricadente anch'esso in zona destinata dal vigente P.R.G. ad area per servizi privati SP, lettera "v" - Impianti ed attrezzature sportive, ha un'estensione di metri quadrati 110 circa; il medesimo, già costituente parte del sedime dell'antica strada comunale da Grugliasco a Moncalieri, risulta, infatti, interamente ricompreso nell'ambito dell'impianto sportivo Sisport di via Olivero ed è, di fatto, utilizzato dalla predetta società in assenza di idoneo titolo giuridico.

Le trattative istaurate prevedono, in particolare, che a fronte dell'alienazione da parte della Civica Amministrazione della proprietà delle aree limitrofe all'Istituto Ferrante Aporti dell'estensione di metri quadrati 21.412 identificate al Catasto Fabbricati al Foglio 1424, particella 63 ed al Foglio 1440, mappale 71 (su parte del quale insiste la porzione di fabbricato di cui si è detto) ed al Catasto Terreni al Foglio 1440, n. 13, la società FCA Partecipazioni S.p.A. trasferisca alla Città le porzioni di sua proprietà del complesso sportivo di via Massari 114. Tali porzioni sono costituite da area con soprastanti fabbricati (manufatti già di titolarità della Città) identificata al Catasto Fabbricati della Città di Torino al Foglio 1078, mappale 470 (rappresentata con perimetro arancione nella planimetria costituente allegato 6), da sedime identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 1078, mappale 472, rappresentato con perimetro viola nella planimetria di cui si è detto e da palazzina uffici con annessa area pertinenziale individuata al Catasto Fabbricati al Foglio 1078, mappale 261, sub. 103 e mappale 471 sub 1 (graffati), cespite raffigurato con perimetro azzurro nella planimetria più volte citata. Tale palazzina, elevata a due piani fuori terra, oltre a seminterrato, ospita locali ad uso ufficio,

deposito e ad attività sportiva. Le aree di insistenza di detto compendio ricadono in zona destinata dal vigente P.R.G. ad area per servizi privati d'interesse pubblico SP, lettera "v" - Impianti ed attrezzature sportive. Le stesse sono identificate al Catasto Terreni della Città di Torino al Foglio 1078, mappale 470 (sulla quale insistono fabbricati di proprietà della Civica Amministrazione), 471, 472 e 261 (su cui aggetta la palazzina uffici) e sono rappresentate con perimetro rosso nell'estratto di mappa costituente allegato 5 (all. 5 - n.). Nell'ambito dell'operazione verrà altresì inclusa l'area di metri quadrati 1430 circa, prospiciente il complesso sportivo, area che attualmente ospita alcuni campi da tennis in disuso. Tale terreno, rappresentato con perimetro rosso nell'estratto di mappa costituente allegato 7 (all. 7 - n.), è individuato al catasto terreni della Città di Torino al Foglio 1078 n. 410 ed al Catasto Fabbricati al Foglio 1078, n. 410, sub. 1, ed è destinato dal vigente P.R.G. ad Area Normativa Residenziale R1.

Al fine di definire il prezzo da attribuire agli immobili coinvolti nella summenzionata operazione di permuta è stata pertanto richiesta la necessaria collaborazione all'Ufficio Valutazioni Immobiliari, il quale ha provveduto a stimare in Euro 1.945.000,00 il valore degli immobili pervenuti alla Città dall'Agenzia del Demanio per effetto del Decreto n. 2015 17740/DR/TO del 23 dicembre 2015 ed in Euro 10.000,00 il valore del sedime dell'area individuata al Catasto Terreni al Foglio 1440, particella 13, così per complessivi Euro. 1.955.000,00.

Il medesimo ufficio ha inoltre ritenuto congruo il corrispettivo richiesto dalla società FCA Partecipazioni S.p.A. per il trasferimento della proprietà delle anzidette porzioni del complesso sportivo ubicato in via Massari 114, ammontante ad Euro 1.038.000,00, oltre I.V.A. 22%, così per complessivi Euro. 1.266.360,00, e per l'area ad esso prospiciente, pari ad Euro 338.000,00, oltre I.V.A. 22%, così per complessivi Euro 412.360,00.

Nel corso delle trattative instaurate con la società FCA Partecipazioni S.p.A. è, peraltro, emersa la necessità di definire la situazione giuridica di alcuni immobili appartenenti alla predetta società ma utilizzati dalla Civica Amministrazione. Si tratta di beni sui quali la Città, nel corso del tempo ed in assenza di alcun decreto di esproprio od altro atto idoneo al trasferimento della proprietà, ha provveduto a realizzare nuove strade, immobili relativamente ai quali l'Ente sostiene ad oggi i relativi oneri di manutenzione in assenza di idoneo titolo di provenienza. Tale circostanza ha indotto le Parti ad addivenire alla stipulazione di un più esteso atto di permuta immobiliare, in modo da includere anche tali aree nell'ambito dell'operazione negoziale.

Gli immobili in questione sono costituiti:

- 1) da una porzione del sedime stradale e del marciapiede della via Olivero, dell'estensione approssimativa di metri quadrati 1.875,00, aree identificate al catasto terreni al Foglio 1424 - strade pubbliche parte e rappresentate con perimetro rosso nell'unito estratto di mappa (allegato 8 - fuori scala per esigenze rappresentative) (all. 8 - n.);
- 2) da parte del sedime della via Sidoli, nonché da parte del sedime e del marciapiede della via Spazzapan e del corso Corsica, all'altezza dell'intersezione tra le due strade,

dell'estensione approssimativa di metri quadrati 2.137,00, aree meglio identificate al catasto terreni al Foglio 1440 - strade pubbliche parte, ed individuate con perimetro rosso nell'estratto di mappa costituente allegato 9 al presente provvedimento (fuori scala per esigenze rappresentative) - (all. 9 - n.);

- 3) da una porzione del sedime delle vie Massari, Della Cella e Veronese e dei relativi marciapiedi, immobili dell'estensione approssimativa di metri quadrati 3.597,00 facenti parte un tempo della più ampia proprietà delle aree Fiat sulle quali venne edificato il complesso sportivo di via Massari 114, suoli identificati al Catasto Terreni al Foglio 1078 - strade pubbliche parte, ed individuati con perimetro rosso nell'unito estratto di mappa (allegato 10 - fuori scala per esigenze rappresentative) (all. 10 - n.).

Tali aree sono state oggetto da parte della Civica Amministrazione di una trasformazione irreversibile, circostanza che, in relazione alla destinazione d'uso delle stesse ed all'imputazione in capo all'Amministrazione dei relativi oneri manutentivi ne rende opportuna l'acquisizione della proprietà da parte della Città.

In una situazione differente si trovano alcune ulteriori aree in relazione alle quali sussiste comunque l'interesse dell'Amministrazione alla relativa acquisizione, trattandosi di beni ricadenti in zona destinata a parco pubblico, ovvero da destinarsi alla realizzazione di opere in fregio a viabilità esistente. Si tratta, in particolare dei seguenti beni:

- 4) terreni della superficie complessiva di metri quadrati 1.570, ricompresi nell'ambito del parco pubblico P. 29, tra il torrente Sangone ed il corso Unione Sovietica, identificati al catasto terreni al Foglio 1482, particelle 43 e 44, ed individuati con perimetro rosso nell'unito estratto di mappa (all. 11 - n. - fuori scala per esigenze rappresentative);
- 5) area dell'estensione approssimativa di metri quadrati 145,00, identificata al Catasto Terreni al Foglio 1440 - strade pubbliche parte, individuata con perimetro verde nell'estratto di mappa costituente allegato 9 al presente provvedimento (fuori scala per esigenze rappresentative).

Tale sedime non può che essere adibito all'uso pubblico, costituendo, a tutti gli effetti, una porzione del marciapiede ovest (ancora da sistemarsi) della via Sidoli, nel tratto compreso tra la via Spazzapan e la via Berruti e Ferrero. La destinazione impressa al medesimo ne ha suggerito, pertanto, l'acquisizione in capo all'Amministrazione, operazione assentita dalla Direzione Infrastrutture e Mobilità con nota prot. 18226 in data 4 agosto 2015.

Anche con riferimento a tali beni è stata chiesta la necessaria collaborazione all'Ufficio Valutazioni immobiliari, il quale ha ritenuto congruo il corrispettivo richiesto dalla società FCA Partecipazioni S.p.A. per la relativa cessione, quantificato in Euro 2,40/mq., per i sedimi di cui al precedenti punti 1), 2), 3), oltre I.V.A. 22%, in Euro 17.300,00 per le aree verdi di cui al precedente punto 4), oltre I.V.A. 22%, così per complessivi Euro 21.106,00, ed in Euro 91,31/mq. per l'area da adibirsi a marciapiede di cui al punto 5), oltre I.V.A. 22%. Peraltro, poiché tali ultimi beni, ad eccezione delle aree di cui al precitato punto 4), non risultano attualmente correttamente individuati al Catasto Terreni, l'esatta estensione degli stessi e,

conseguentemente, l'indennizzo per le aree di cui ai punti 1), 2) e 3) ed il prezzo per il sedime di cui al punto 5) da corrispondersi da parte della Città, potranno essere noti soltanto all'esito delle operazioni di frazionamento da espletarsi a cura e spese della società FCA Partecipazioni S.p.A..

Alla luce di quanto precede, attesa la sussistenza dei presupposti di indispensabilità ed indilazionabilità (quali attestate dal responsabile del procedimento - all. 12 - n.) per l'acquisto degli immobili inclusi nell'operazione negoziale, si rende necessario approvare la summenzionata operazione di permuta immobiliare tra la Civica Amministrazione e la società FCA Partecipazioni S.p.A., alle condizioni richiamate in narrativa ed a quelle ulteriormente previste nel dispositivo del presente provvedimento.

Si dà atto che il prezzo degli immobili oggetto di acquisto da parte della Città dovrà ottenere il parere di congruità della speciale commissione costituita presso l'Agenzia del Demanio ai sensi dell'articolo 12, comma 1 ter del Decreto Legge n. 98/2011, mentre il prezzo di alienazione da parte della Civica Amministrazione degli immobili pervenuti alla stessa per effetto del Decreto n. 2015 17740/DR/TO del 23 dicembre 2015 della Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta dell'Agenzia del Demanio, dovrà ottenere analogo parere dalla commissione costituita sempre presso l'Agenzia del Demanio in conformità a quanto previsto dall'articolo 9, comma 5 del D.Lgs. n. 85/2010.

La stipulazione dell'atto di permuta di cui si è detto sarà pertanto subordinata all'ottenimento dei precitati pareri ed all'assenso della società FCA Partecipazioni nella sola ipotesi in cui le speciali commissioni di cui si è detto non dovessero ritenere congruo il prezzo stabilito per gli immobili coinvolti nell'operazione di permuta.

Inoltre, poiché, come anticipato, parte delle aree oggetto di alienazione ricade in zona destinata dal vigente P.R.G. ad area a Servizi Pubblici "S", lettere "f" - Uffici Pubblici e "z" - Altre attrezzature di interesse generale, la formalizzazione dell'atto di permuta sarà altresì subordinata all'approvazione della variante urbanistica, in corso di predisposizione a cura dei competenti Uffici dell'Amministrazione, per la modifica della destinazione urbanistica di dette aree a servizi privati SP, lettera "v" - Impianti ed attrezzature sportive.

Si precisa, infine, che in ottemperanza a quanto prescritto dall'articolo 9, comma 5 del D.Lgs. n. 85/2010, il 25% del ricavato dall'alienazione dei beni pervenuti alla Città per effetto del decreto della Direzione Regionale dell'Agenzia del Demanio n. 2015 17740/DR/TO del 23 dicembre 2015, ammontante ad Euro 486.250,00 dovrà essere destinato al Fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, nel quale, fra l'altro, all'art. 42 sono indicati gli atti rientranti nella competenza dei Consigli Comunali;

Visto l'articolo 56 bis del Decreto Legge n. 69/2013, convertito con modificazioni con Legge n. 98/2013;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale del 17 dicembre 2015 (mecc. 2015 06356/131), dichiarata immediatamente eseguibile;

Visto il Decreto della Direzione Regionale dell'Agenzia del Demanio n. 2015 17740/DR/TO del 23 dicembre 2015;

Visto l'articolo 9, comma 5 del D.Lgs. n. 85/2010;

Vista la circolare dell'Assessorato al Bilancio, Tributi, Personale e Patrimonio del 30 ottobre 2012 prot. 13884;

Vista la circolare dell'Assessorato al Bilancio, Tributi, Personale e Patrimonio del 19 dicembre 2012 prot. 16298;

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;

PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

per le motivazioni indicate in narrativa che qui si richiamano per fare parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e delle decisioni assunte e con riserva di inserire nelle Linee programmatiche per l'esercizio 2016, affinché vengano previsti nel Bilancio 2016-2018, gli acquisti e le alienazioni a titolo di permuta riportati nei punti seguenti, oltre ai conseguenti oneri:

- 1) di approvare l'alienazione - a titolo di permuta - in favore della società FCA Partecipazioni S.p.A. con sede legale in via Nizza 250 - Torino, delle aree di proprietà comunale con soprastante porzione di fabbricato limitrofe all'Istituto "Ferrante Aporti", ricomprese in maggior corpo tra il corso Unione Sovietica, la via Olivero, il corso Corsica, la via Spazzapan, la via Sidoli e la via Berruti e Ferrero. Tali aree, dell'estensione di metri quadrati 21.412 circa, ricadenti attualmente in zona destinata dal vigente P.R.G. parte ad area per servizi privati SP, lettera "v" - Impianti ed attrezzature sportive e parte ad area a Servizi Pubblici "S", lettere "f" - Uffici Pubblici e "z" - Altre attrezzature di interesse generale, sono attualmente individuate al Catasto Terreni della Città di Torino al Foglio 1424 particella 63 ed al Foglio 1440 mappali 13 e 71 e sono rappresentate con perimetro rosso e azzurro (il mappale 13 del Foglio 1440) nelle allegate planimetrie (allegati 1 e 2). Gli immobili (ad eccezione dell'area identificata al Catasto Terreni al Foglio 1440 n. 13) sono altresì individuati al Catasto Fabbricati della Città di Torino al Foglio 1424, mappale 63 (di cui si acclude planimetria catastale - allegato 3) ed al Foglio 1440 particella 71 (come da unita planimetria catastale - allegato 4);

- 2) di disporre che tale alienazione avvenga alle seguenti condizioni:
le aree e la porzione di fabbricato insistente su parte del mappale 71 del Foglio 1440 verranno ceduti a corpo e non a misura (con esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'articolo 1538 Codice Civile), nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, con i relativi pesi, oneri e vincoli e con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti. Gli immobili verranno ceduti liberi da diritti reali (salva la prevedibile presenza di sottoservizi) e personali (salvo quanto infra precisato) da ipoteche e pignoramenti, nonché da arretrati di imposte e tasse gravanti sulla proprietà, con assunzione in capo alla Città di ogni garanzia per evizione, ma senza obbligo per la medesima di eseguire ulteriori opere di ultimazione, miglioria, manutenzione, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualunque genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco. Sarà a carico della società acquirente l'onere, anche economico, di procedere, ove occorrente, allo spostamento delle eventuali condutture e sottoservizi esistenti, d'intesa con gli Enti erogatori dei servizi. Tale compendio è attualmente già nella disponibilità della società Sisport Fiat, appartenente al gruppo FCA;
- 3) di approvare l'acquisto - a titolo di permuta - dalla società FCA Partecipazioni S.p.A. con sede legale in via Nizza 250 - Torino, delle porzioni del compendio sportivo ubicato in via Massari 114, costituito da aree dell'estensione di metri quadrati 13.400 circa, su parte delle quali insiste una palazzina ad uso uffici e servizi. Tali aree, ricadenti in zona destinata dal vigente P.R.G. ad area per servizi privati d'interesse pubblico SP, lettera "v" - Impianti ed attrezzature sportive, sono identificate al Catasto Terreni della Città di Torino al Foglio 1078, mappale 470 (sulla quale insistono fabbricati di proprietà della Civica Amministrazione), 471, 472 e 261 (su cui aggetta la summenzionata palazzina ad uso uffici e servizi) e sono rappresentate con perimetro rosso nell'estratto di mappa costituente allegato n. 5. Detti immobili sono altresì individuati al Catasto Fabbricati della Città di Torino al Foglio 1078, particella 470, rappresentata con perimetro arancione nella planimetria costituente allegato 6 (sulla quale insistono il Palahockey Massari ed i fabbricati ad esso pertinenti e complementari - manufatti di proprietà della Civica Amministrazione e rappresentati con le lettere da B1 a B7 nella suddetta planimetria), da sedime identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 1078, mappale 472, rappresentato con perimetro viola nella planimetria di cui si è detto e da palazzina uffici e servizi con annessa area pertinenziale individuata al Catasto Fabbricati al Foglio 1078, mappale 261, sub. 103 e mappale 471 sub 1 (graffati), cespite raffigurato con perimetro azzurro nella planimetria più volte citata;
- 4) di approvare inoltre l'acquisto dalla medesima Società - sempre a titolo di permuta - dell'area di metri quadrati 1430 circa, prospiciente il complesso sportivo di cui al precedente punto 3), area che attualmente ospita alcuni campi da tennis in disuso. Tale

terreno, rappresentato con perimetro rosso nell'estratto di mappa costituente allegato n. 7, è individuato al Catasto Terreni della Città di Torino al Foglio 1078 n. 410 ed al catasto fabbricati al Foglio 1078, n. 410, sub. 1, ed è destinato dal vigente P.R.G. ad Area Normativa Residenziale R1;

- 5) di approvare altresì l'acquisto, sempre a titolo di permuta dalla società FCA Partecipazioni S.p.A., dei seguenti immobili:
- a) aree dell'estensione approssimativa di metri quadrati 1.875,00, costituenti porzione del sedime stradale e del marciapiede della via Olivero, identificate al catasto terreni della Città di Torino al Foglio 1424 - strade pubbliche parte e rappresentate con perimetro rosso nell'unito estratto di mappa (allegato n. 8 - fuori scala per esigenze rappresentative);
 - b) aree dell'estensione approssimativa di metri quadrati 2.137,00, costituenti parte del sedime della via Sidoli, nonché da parte del sedime e dei marciapiedi della via Spazzapan e del corso Corsica all'altezza dell'intersezione tra le due strade, identificate al Catasto Terreni della Città di Torino al Foglio 1440 - strade pubbliche parte, ed individuate con perimetro rosso nell'estratto di mappa costituente allegato n. 9 al presente provvedimento (fuori scala per esigenze rappresentative);
 - c) aree dell'estensione approssimativa di metri quadrati 3.597,00, costituenti parte del sedime stradale e del relativo marciapiede delle vie Massari, Della Cella e Veronese, identificate al Catasto Terreni della Città di Torino al Foglio 1078 - strade pubbliche parte, ed individuate con perimetro rosso nell'unito estratto di mappa (allegato 10 - fuori scala per esigenze rappresentative);
 - d) terreni della superficie complessiva di mq. 1.570, ricompresi nell'ambito del P. 29, tra il torrente Sangone ed il corso Unione Sovietica, identificati al Catasto Terreni della Città di Torino al Foglio 1482, particelle 43 e 44, ed individuati con perimetro rosso nell'unito estratto di mappa (allegato 11 - fuori scala per esigenze rappresentative);
 - e) area dell'estensione approssimativa di mq. 145,00, destinata alla sistemazione del marciapiede ovest della via Sidoli, nel tratto ricompreso tra la via Berruti e Ferrero e la via Spazzapan. Tale area è identificata al Catasto Terreni al Foglio 1440 - strade pubbliche parte ed è individuata con perimetro verde nell'estratto di mappa costituente allegato 9 al presente provvedimento (fuori scala per esigenze rappresentative);

di dare atto che le aree di cui alle lettere a), b) e c) sono state oggetto da parte della Civica Amministrazione di una trasformazione irreversibile, circostanza che, in relazione alla destinazione urbanistica e d'uso impressa alle stesse ed all'imputazione in capo all'Amministrazione dei relativi oneri manutentivi ne rende opportuna l'acquisizione della proprietà da parte della Città; analoga opportunità di acquisizione si registra, altresì,

con riferimento alle aree di cui alla lettera d), che verranno adibite a parco pubblico dalla Civica Amministrazione, ed e), sedimi che, pur non essendo ancora nella disponibilità del Comune di Torino, non possono che essere adibiti all'uso pubblico, essendo essenziali per la realizzazione del marciapiede di cui si è detto;

- 6) di approvare che l'acquisto degli immobili di cui ai precedenti punti 3), 4) e 5) avvenga nello stato di fatto e di diritto in cui i medesimi si trovano, con i relativi pesi, oneri e vincoli e con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti. Gli immobili verranno acquisiti dalla Città liberi da diritti reali (salva la prevedibile presenza di sottoservizi) e personali (salvo quanto infra precisato) da ipoteche e pignoramenti, nonché da arretrati di imposte e tasse gravanti sulla proprietà, con assunzione in capo alla società FCA Partecipazioni S.p.A. di ogni garanzia per evizione, ma senza obbligo per la medesima di eseguire ulteriori opere di ultimazione, miglioria, manutenzione, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualunque genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presente in loco. Si dà atto che le porzioni del compendio sportivo di cui al precedente punto 3) sono - di fatto - nella disponibilità dell'Associazione Progetto Sport di Borgata, immessa a suo tempo nella detenzione delle stesse dall'Amministrazione a seguito del citato contratto di comodato rep. A.P. 1714 del 16 luglio 2001, oggi scaduto, e che le aree di cui al punto 5), lettere a), b), c) sono anch'esse, pur in assenza di idonea formalizzazione contrattuale, nella materiale disponibilità della Città, la quale vi effettua altresì i relativi interventi di manutenzione;
- 7) di prendere atto che il valore attribuito dal Civico Ufficio Tecnico ai beni oggetto di vendita da parte della Città di cui al precedente punto 1) ammonta complessivamente ad Euro 1.955.000,00, fuori campo I.V.A., e che relativamente al prezzo di alienazione degli immobili pervenuti alla Civica Amministrazione per effetto del Decreto n. 2015 17740/DR/TO del 23 dicembre 2015 della Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta dell'Agenzia del Demanio, dovrà essere ottenuto il previsto parere dalla commissione costituita presso l'Agenzia del Demanio in conformità a quanto previsto dall'articolo 9, comma 5 del D.Lgs. n. 85/2010;
- 8) di prendere atto che il prezzo richiesto dalla società FCA Partecipazioni S.p.A. per la cessione degli immobili di cui ai precedenti punti 3), 4) e 5) ammonta rispettivamente:
 - a) ad Euro 1.038.000,00, oltre I.V.A. 22%, così per complessivi Euro 1.266.360,00, per il compendio immobiliare di cui al precedente punto 3);
 - b) ad Euro 338.000,00, oltre I.V.A. 22%, così per complessivi Euro 412.360,00, per il terreno di cui al precedente punto 4);
 - c) ad Euro 2,40/mq., oltre I.V.A. 22%, per i sedimi di cui al precedente punto 5), lettere a), b), c);
 - d) ad Euro 17.300,00 per le aree verdi di cui al precedente punto 5), lettera d), oltre I.V.A. 22%, così per complessivi Euro 21.106,00;

- e) ad Euro 91,31/mq., oltre I.V.A. 22%, per l'area da adibirsi a marciapiede di cui al punto 5), lettera e);
peraltro, poiché le aree di cui al punto 5), lettere a), b), c) ed e), non risultano attualmente correttamente individuate a Catasto Terreni, l'esatta estensione delle stesse e, conseguentemente, l'indennizzo (per i sedimi sub. a, b, e c) ed il prezzo (limitatamente al sedime sub. e) da corrispondersi da parte della Città, potrà essere noto soltanto all'esito delle operazioni di frazionamento da espletarsi a cura e spese della società FCA Partecipazioni S.p.A.;
- 9) di prendere atto che il prezzo richiesto dalla società FCA Partecipazioni per l'alienazione dei beni di proprietà di cui si è detto è stato ritenuto congruo dal Civico Ufficio Tecnico e che in merito dovrà altresì essere conseguito il previsto parere dalla commissione costituita presso l'Agenzia del Demanio ai sensi dell'articolo 12, comma 1 ter del Decreto Legge n. 98/2011;
- 10) di dare atto che la stipulazione dell'atto di permuta sarà subordinata all'ottenimento dei precitati pareri ed all'assenso della società FCA Partecipazioni nella sola ipotesi in cui le speciali commissioni di cui si è detto non dovessero ritenere congruo il prezzo stabilito per gli immobili coinvolti nell'operazione di permuta;
- 11) di dare altresì atto che, in relazione al fatto che una porzione delle aree oggetto di alienazione da parte della Città ricade in zona destinata dal vigente P.R.G. a Servizi Pubblici "S", lettere "f" - Uffici Pubblici e "z" - Altre attrezzature di interesse generale, la formalizzazione dell'atto di permuta sarà altresì subordinata all'approvazione della variante urbanistica, da adottarsi a cura dei competenti Uffici dell'Amministrazione, per la modifica della destinazione urbanistica di dette aree a servizi privati SP, lettera "v" - Impianti ed attrezzature sportive;
- 12) di dare atto che, in ottemperanza a quanto prescritto dall'articolo 9, comma 5 del D.Lgs. n. 85/2010, il 25% del ricavato dall'alienazione dei beni pervenuti alla Città per effetto del Decreto della Direzione Regionale dell'Agenzia del Demanio n. 2015 17740/DR/TO del 23 dicembre 2015, ammontante ad Euro 486.250,00, dovrà essere destinato al Fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato. Con separati provvedimenti si procederà all'adozione degli opportuni provvedimenti contabili;
- 13) di disporre che gli immobili di cui ai precedenti punti 3) e 4), a far tempo dalla data del rogito notarile, vengano presi in carico - ad ogni effetto - rispettivamente dall'Area Sport e Tempo Libero e dall'Area Patrimonio. Quelli di cui al punto 5), lettere a), b), c) ed e) dovranno intendersi presi in carico, ad ogni effetto, dalla Direzione Infrastrutture e Mobilità. I terreni di cui al punto 5), lettera d), sempre a partire dalla data del trasferimento della proprietà, dovranno viceversa intendersi presi in carico dalla Direzione Edifici Municipali, Patrimonio e Verde - Servizio Grandi Opere del Verde;
- 14) di dare atto che le spese d'atto e conseguenti (imposte di registro, ipotecarie e catastali, I.V.A. ecc., ad eccezione di quanto infra precisato a proposito dell'onorario notarile)

saranno a carico delle parti in relazione alla reciproca spettanza (e per la Città verranno sostenute dal Servizio Contratti);

- 15) di dare atto che le spese afferenti le operazioni catastali occorrenti alla corretta trascrizione dell'atto presso i pubblici registri immobiliari verranno integralmente sostenute dalla società FCA Partecipazioni S.p.A., sulla quale incomberanno altresì le spese inerenti il solo onorario del notaio incaricato per il rogito;
- 16) di demandare ai dirigenti competenti la presa d'atto dei nuovi dati catastali degli immobili, nonché l'adozione di tutti i provvedimenti, anche di natura contabile, che si dovessero rendere necessari al fine della formalizzazione dell'atto di permuta;
- 17) di dichiarare che il presente provvedimento è conforme alle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico, come risulta dal documento allegato (all. 13 n.);
- 18) di dichiarare, attesa l'urgenza, 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.

L'ASSESSORE AL BILANCIO, TRIBUTI,
PERSONALE, PATRIMONIO E
DECENTRAMENTO
F.to Passoni

L'ASSESSORE AI SERVIZI CIVICI,
SISTEMI INFORMATIVI E SPORT
F.to Gallo

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRIGENTE
AREA PATRIMONIO
F.to Nota

IL DIRIGENTE
SERVIZIO VALUTAZIONI
F.to Beltramino

IL DIRIGENTE
AREA TEMPO LIBERO E SPORT
F.to Camera

LA DIRIGENTE
SERVIZIO GESTIONE SPORT
F.to Rorato

Si esprime parere favorevole di regolarità contabile.

per LA DIRETTRICE FINANZIARIA
La Dirigente Delegata
F.to Gaidano

Il Presidente pone in votazione il provvedimento comprensivo dell'emendamento approvato nella presente seduta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento.

Risultano assenti dall'Aula, al momento della votazione:

Sbriglio Giuseppe

Non partecipano alla votazione:

Ambrogio Paola, Appendino Chiara, Bertola Vittorio, Carbonero Roberto, il Vicepresidente Vicario D'Amico Angelo, Furnari Raffaella, Greco Lucchina Paolo, Marrone Maurizio, Ricca Fabrizio

PRESENTI 22

VOTANTI 21

ASTENUTI 1:

Trombotto Maurizio

FAVOREVOLI 21:

Altamura Alessandro, Alunno Guido Maria, Araldi Andrea, Carretta Domenico, Cassiani Luca, Centillo Maria Lucia, Cervetti Barbara Ingrid, il Vicepresidente Cuntrò Gioacchino, Ferraris Giovanni Maria, Genisio Domenica, La Ganga Giuseppe, Laterza Vincenzo, Muzzarelli Marco, Nomis Fosca, Onofri Laura, Paolino Michele, il Presidente Porcino Giovanni, Scanderebech Federica, Troiano Dario, Ventura Giovanni, Viale Silvio

Il Presidente dichiara approvato il provvedimento nel testo quale sopra emendato.

Il Presidente pone in votazione l'immediata eseguibilità del provvedimento.

IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento, ai sensi di legge.

Risultano assenti dall'Aula, al momento della votazione:

Ambrogio Paola, Furnari Raffaella, Trombotto Maurizio

Non partecipano alla votazione:

Appendino Chiara, Bertola Vittorio, Carbonero Roberto, il Vicepresidente Vicario D'Amico Angelo, Greco Lucchina Paolo, Marrone Maurizio, Ricca Fabrizio

PRESENTI 22

VOTANTI 22

FAVOREVOLI 22:

Altamura Alessandro, Alunno Guido Maria, Araldi Andrea, Carretta Domenico, Cassiani Luca, Centillo Maria Lucia, Cervetti Barbara Ingrid, il Vicepresidente Cuntrò Gioacchino, Ferraris Giovanni Maria, Genisio Domenica, La Ganga Giuseppe, Laterza Vincenzo, Muzzarelli Marco, Nomis Fosca, Onofri Laura, Paolino Michele, il Presidente Porcino Giovanni, Sbriglio Giuseppe, Scanderebech Federica, Troiano Dario, Ventura Giovanni, Viale Silvio

Il Presidente dichiara approvata l'immediata eseguibilità del provvedimento.

Sono allegati al presente provvedimento i seguenti:

allegato 1 - allegato 2 - allegato 3 - allegato 4 - allegato 5 - allegato 6 - allegato 7 - allegato 8 -
allegato 9 - allegato 10 - allegato 11 - allegato 12 - allegato 13.

In originale firmato:

IL SEGRETARIO

Piccolini

IL PRESIDENTE

Porcino
