

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 8 LUGLIO 2019

(proposta dalla G.C. 11 giugno 2019)

Sessione Ordinaria

Convocato il Consiglio nelle prescritte forme sono intervenuti nell'aula consiliare del Palazzo Civico, oltre al Presidente SICARI Francesco, le Consigliere ed i Consiglieri:

ALBANO Daniela	FOGLIETTA Chiara	MALANCA Roberto
AMORE Monica	FORNARI Antonio	MENSIO Federico
ARTESIO Eleonora	GIACOSA Chiara	NAPOLI Osvaldo
AZZARÀ Barbara	GIOVARA Massimo	POLLICINO Marina
BUCCOLO Giovanna	GOSETTO Fabio	RICCA Fabrizio
CANALIS Monica	GRIPPO Maria Grazia	RUSSI Andrea
CARRETTA Domenico	IARIA Antonino	SGANGA Valentina
CARRETTO Damiano	IMBESI Serena	TEVERE Carlotta
CHESSA Marco	LAVOLTA Enzo	TISI Elide
CURATELLA Cataldo	LO RUSSO Stefano	TRESSO Francesco
FASSINO Piero	LUBATTI Claudio	VERSACI Fabio
FERRERO Viviana	MAGLIANO Silvio	

In totale, con il Presidente, n. 36 presenti, nonché le Assessorate e gli Assessori: DI MARTINO Antonietta - FINARDI Roberto - LEON Francesca Paola - MONTANARI Guido - PISANO Paola - ROLANDO Sergio - SCHELLINO Sonia - UNIA Alberto.

Risultano assenti, oltre alla Sindaca APPENDINO Chiara, le Consigliere e i Consiglieri: MONTALBANO Deborah - MORANO Alberto - PAOLI Maura - ROSSO Roberto.

Con la partecipazione del Segretario Generale SPOTO dr. Mario.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: ALIENAZIONE IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE AD ASTA PUBBLICA. INTEGRAZIONE SECONDO ELENCO 2019. APPROVAZIONE.

Proposta della Sindaca Appendino e dell'Assessore Rolando, comprensiva degli emendamenti approvati nella presente seduta.

Con il presente provvedimento, in esecuzione del Piano Straordinario di Alienazione quadriennio 2018-2021 approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 30 ottobre 2017 (mecc. 2017 03968/131), nonché dell'ultimo Piano Dismissioni 2019-2021 approvato unitamente al DUP con deliberazione del Consiglio Comunale del 6 maggio 2019 (mecc. 2019 01169/024), si intende approvare un supplemento all'elenco di immobili in vendita nel corso del 2019 mediante esperimento/i di asta pubblica, ad integrazione dell'elenco costituente Allegato 1 alla deliberazione del Consiglio Comunale del 3 giugno 2019 (mecc. 2019 01718/131), dichiarata immediatamente eseguibile, recante indicazione di n. 13 Lotti.

Al fine del rispetto del Piano Dismissioni - che contempla, nel solo 2019, n. 74 beni del valore complessivo di quasi 30 milioni di Euro - infatti, è stata ultimata la due-diligence su ulteriori due immobili di proprietà comunale che possono essere fatti oggetto di un primo bando nel breve periodo, demandandosi, comunque, ad ulteriore provvedimento consiliare l'approvazione del terzo, più corposo, elenco dei beni oggetto di asta pubblica in corso d'anno ad esaurimento delle dismissioni programmate nel Piano.

Si tratta di due Lotti indicati nell'allegato 1 al presente provvedimento. Il primo è costituito da due unità immobiliari, considerabili quale unico alloggio, ubicate al quarto piano di via Po n. 2, che versano in pessime condizioni manutentive e che richiedono un immediato intervento al fine di evitare un progressivo degrado, foriero di danni anche condominiali; la dismissione permetterà, inoltre, di sgravare l'Amministrazione del pagamento delle spese condominiali, trattandosi, oltre tutto, delle uniche proprietà comunali nello stabile. Le stesse, che vengono a costituire un unico appartamento per effetto della loro contiguità e del passaggio da ballatoio, sono pervenute alla Città in forza di legato disposto dalla signora Elda Pellerino, la quale dispose delle proprie sostanze con testamento olografo datato 26 maggio 2000 (pubblicato con verbale a rogito notaio Caterina Bima repertorio n. 105565/23575 in data 18 marzo 2008, registrato all'Ufficio delle Entrate di Torino 2 in data 18 marzo 2008 al n. 5677 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Torino 1 - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20 marzo 2008 ai numeri 12866/8647) nel quale la de cuius indica la propria volontà di lasciare al Comune di Torino "l'alloggio, di mia proprietà, sito in Torino - via Po n. 2 per Comunità Alloggio soggetti Bisognosi".

Il legato, accettato dalla Città in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale del 2 marzo 2009 (mecc. 2009 00359/003), è stato dunque gravato da un onere, ai sensi dell'articolo 647 del Codice Civile, e cioè che l'immobile sia utilizzato per Comunità Alloggio per soggetti bisognosi. L'unità immobiliare, una volta adeguata mediante ristrutturazione, si presta ad essere adibita alla coabitazione di studenti che versino in condizioni di bisogno, attesa la sua immediata vicinanza con il Campus Einaudi. Si è ritenuto coerente con la volontà testamentaria prevedere la costituzione della proprietà superficaria trentennale (durata analoga

a quella massima civilisticamente prevista per l'usufrutto in favore di persone giuridiche) al fine di facilitare il monitoraggio dell'adempimento dell'onere e rientrare in proprietà del bene alla scadenza di un medio periodo temporale. L'aggiudicatario dovrà quindi impegnarsi ad ospitare presso l'alloggio studenti - universitari o non - il cui reddito ISEE non sia superiore ad Euro 23.253,00 (ISPE Euro 50.550,00, conformemente al cosiddetto ISEE Universitario stabilito con Decreto Ministeriale 174/2016), stipulando con gli stessi contratti di locazione a canone massimo di Euro 2.500,00 annui a persona, comprensivi di riscaldamento e utenze, canone pari a quello praticato da EDISU.

A tal fine dovrà sottoscrivere, contestualmente all'atto costitutivo della proprietà superficiaria, un atto di vincolo trentennale, contenente tale impegno. Allo scopo di consentire all'aggiudicatario di disporre del bene, purché nel rispetto del vincolo di destinazione imposto, sarà consentito il trasferimento della proprietà superficiaria esclusivamente in blocco, per una durata temporale non eccedente, ovviamente, i trenta anni e con obbligo per l'avente causa di rispettare l'impegno alla locazione come sopra definito. Parimenti, si intende consentire la costituzione sul Lotto di garanzie reali, a condizione che alla scadenza il bene venga riconsegnato alla Città libero da vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli e liti di qualsiasi natura. In ogni caso l'aggiudicatario dovrà inserire negli atti di trasferimento della proprietà superficiaria il vincolo all'utilizzo del Lotto per la locazione prevista. E' stato avviato il procedimento di verifica di interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., risalendo l'alloggio ad oltre settant'anni. In caso di esito positivo, verrà inoltrata istanza al competente Segretariato per il rilascio della relativa autorizzazione da parte del Mibact, in pendenza della quale non sarà possibile stipulare l'atto di costituzione del diritto. Il valore di mercato dell'unità immobiliare è stato stimato dal competente Ufficio in Euro 110.000,00 complessivi fuori campo IVA. Visti i considerevoli costi di ristrutturazione occorrenti per rendere agibile l'alloggio, alla luce delle condizioni contrattuali imposte con il vincolo locativo, nell'intento di sostenere l'attività di rilevante utilità sociale prevista dalla testatrice - rientrante fra i fini istituzionali perseguiti dalla Città di cui all'articolo 2 dello Statuto e comunque ritenuti meritevoli di tutela e promozione - si ritiene di applicare una riduzione del valore di mercato del Lotto pari al 45% circa che determina un valore a base d'asta pari ad Euro 60.600,00. E' di tutta evidenza che non ricorrono i presupposti per considerare tale base d'asta quale attribuzione di vantaggio economico (nella forma della riduzione del prezzo di mercato stimato). Si ricordi, infatti, che l'onere testamentario è una disposizione costitutiva di un'obbligazione a carico del beneficiario di un atto di liberalità e quindi un peso a carico della disposizione; l'articolo 648 Codice Civile dispone che per l'adempimento dell'onere può agire qualsiasi interessato (non solo quindi gli eredi, ma anche coloro che sono portatori di un interesse anche semplicemente morale) al fine di ottenere la risoluzione della disposizione testamentaria per inadempimento.

Il secondo Lotto, infine, è costituito dal locale interrato già adibito a cinema (ex cinema Etoile) posto nell'interrato di via Buozzi 6 avente solo accesso pedonale da due scale ricadenti all'interno di proprietà privata allo stesso fisicamente connesse, in quanto la rampa carraia -

anch'essa di proprietà privata - che permette di raggiungerlo dal soprastante sedime stradale di via Amendola non è attualmente collegata all'interrato comunale. Nelle Aree Normative destinate dal P.R.G. a Viabilità (articolo 8, punto 17, comma 72 delle NUEA) sono ammesse destinazioni a parcheggi ed autorimesse in sottosuolo "previa convenzione con la Città". A tal fine, con il presente provvedimento si stabilisce - al solo fine dell'asta da indirsi per tale Lotto ed analogamente a quanto dettato dal Consiglio Comunale con deliberazione del 3 giugno 2019 (mecc. 2019 01718/131) con riguardo all'ex Cinema Doria - che l'aggiudicatario che intendesse adibirlo a parcheggio - individuando autonomamente una modalità di accesso carraio - dovrà riservare all'uso pubblico gratuito almeno il 5% dei posti auto a favore di persone affette da disabilità: la disciplina di tale uso è demandata ad apposita convenzione che l'aggiudicatario dovrà stipulare con la Città prima del rilascio del permesso di costruire, d'intesa con la Divisione Infrastrutture e Mobilità. Si dà atto, inoltre, che, ai sensi dell'articolo 8 punto 17 comma 72 bis delle NUEA, "nei locali esistenti ubicati al di sotto della sede stradale sono ammesse, nel rispetto delle norme di settore, fino ad un massimo di 250 metri quadrati di superficie di vendita, le destinazioni commerciali al dettaglio di cui all'articolo 3 punto 4A1 e le attività di servizio di cui all'articolo 3 punto 7". E' ammessa, infine, la realizzazione di un parcheggio pertinenziale di cui alla Legge 122/1989. Per tale ragione la durata della proprietà superficaria è stata individuata in anni 90, come stabilito ex lege; il relativo valore a base d'asta ammonta ad Euro 247.000,00.

Il Lotto dovrà essere inserito nel Piano Dismissioni non essendone in passato prevista la vendita.

Si intende quindi autorizzare, ad integrazione di quanto approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 3 giugno 2019 (mecc. 2019 01718/131), l'alienazione dei beni elencati, mediante esperimento di una o più aste pubbliche da esperire nel corso del 2019 con il sistema delle offerte segrete ai sensi del Regolamento per l'esecuzione della Legge n. 783 del 24 dicembre 1908, approvato con Regio Decreto n. 454 del 17 giugno 1909, con aggiudicazione a favore del concorrente la cui offerta sia la maggiore e raggiunga almeno il prezzo posto a base di gara.

In tali esperimenti verranno inseriti anche gli immobili che non abbiano ricevuto offerte nei precedenti incanti, operandosi il ribasso del 10% del prezzo a base d'asta consentito dalla legge, laddove ricorrano i presupposti per l'applicazione del disposto dell'articolo 6, comma 4, della Legge 24 dicembre 1908, n. 783, con conseguente adeguamento del Piano Dismissioni. L'aggiudicazione sarà pronunciata anche in presenza di un solo offerente; in ogni caso l'Amministrazione Comunale si riserva di non aggiudicare a suo insindacabile giudizio; gli atti di trasferimento della proprietà (o del diritto di superficie) devono intendersi fuori campo IVA e dovranno essere stipulati entro il 15 dicembre 2019, salvo che per il Lotto 1 qualora non fosse autorizzato in tempo utile dal Mibact.

Il presente provvedimento costituisce occasione per effettuare la correzione di un errore materiale intercorso nell'allegato 1 (elenco Lotti) alla deliberazione del Consiglio Comunale del

3 giugno 2019 (mecc. 2019 01718/131), nel quale il Lotto 6, autorimessa interrata sita tra le vie Gobetti, Buozzi e Lovera, è stato indicato come occupato "in forza di contratto di locazione commerciale avente diritto di prelazione": in realtà il Lotto è occupato in forza di concessione avente diritto di prelazione per effetto degli indirizzi espressi con deliberazione della Giunta Comunale del 12 febbraio 2019 (mecc. 2019 00490/131).

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;

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;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale del 3 giugno 2019 (mecc. 2019 01718/131);

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:

- 1) di approvare l'alienazione, secondo le modalità indicate in narrativa, degli immobili di proprietà comunale inseriti nell'allegato Elenco (all. 1 - n.), alle condizioni tutte previste dal presente provvedimento;
- 2) di dare mandato agli Uffici comunali competenti di predisporre lo schema del bando di gara per una o più aste pubbliche da esperirsi in corso d'anno e gli atti amministrativi conseguenti;
- 3) di autorizzare l'integrazione del Piano Dismissioni 2019-2021 approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 6 maggio 2019 (mecc. 2019 01169/024) per l'inserimento del Lotto 2 di cui all'unito elenco;
- 4) di dare atto dell'errore materiale contenuto al Lotto 6 dell'elenco Lotti costituente allegato 1 alla deliberazione del Consiglio Comunale del 3 giugno 2019 (mecc. 2019 01718/131), come meglio indicato in narrativa;

- 5) di approvare che gli immobili vengano venduti (o ceduti in diritto di superficie) a corpo, non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con le relative accessioni e pertinenze, diritti ed obblighi, servitù attive e passive anche se non dichiarate (da indicarsi nel bando ove note ovvero da costituirsi appositamente), pesi, oneri e vincoli, con l'onere a carico dei singoli aggiudicatari di procedere eventualmente allo sgombero - a propria cura e spese - di macerie, masserizie, rifiuti o comunque materiali e strutture presenti presso gli stessi. La Città inoltre non si farà carico di procedere ad alcuna opera occorrente per il recupero degli immobili, né ad alcun intervento di messa a norma e/o in sicurezza degli stessi. Sarà obbligo dell'aggiudicatario provvedere, a proprie cura e spese, agli eventuali interventi di bonifica necessari;
- 6) di demandare a successiva determinazione dirigenziale l'adozione dei conseguenti provvedimenti contabili, tenuto conto che l'operazione/le operazioni immobiliare/i oggetto del presente provvedimento deve/devono intendersi fuori campo IVA;
- 7) di attestare che il presente provvedimento non rientra nelle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico, come risulta dal documento allegato (all. 2 - n.);
- 8) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

LA SINDACA
F.to Appendino

L'ASSESSORE AL BILANCIO, AI TRIBUTI
AL PERSONALE ED AL PATRIMONIO
F.to Rolando

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRETTORE DIVISIONE PATRIMONIO,
PARTECIPATE E APPALTI
F.to Calvano

LA DIRIGENTE
SERVIZIO CONTRATTI ATTIVI DI
MERCATO, ACQUISIZIONI E
DISMISSIONI IMMOBILIARI
F.to Iguera

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

per IL DIRETTORE FINANZIARIO
La Dirigente Delegata
F.to Gaidano

Il Presidente pone in votazione il provvedimento comprensivo degli emendamenti approvati nella presente seduta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento.

Al momento della votazione risultano assenti dall'aula o considerati assenti ai sensi dell'art. 128 comma 2 del Regolamento del Consiglio Comunale:

Carretta Domenico, Fassino Piero, Ricca Fabrizio, Tresso Francesco

PRESENTI 32

VOTANTI 22

ASTENUTI 10:

Artesio Eleonora, Canalis Monica, Foglietta Chiara, Grippo Maria Grazia, il Vicepresidente Vicario Lavolta Enzo, Lo Russo Stefano, Lubatti Claudio, Magliano Silvio, Napoli Osvaldo, Tisi Elide

FAVOREVOLI 22:

Albano Daniela, Amore Monica, Azzarà Barbara, Buccolo Giovanna, Carretto Damiano, Chessa Marco, Curatella Cataldo, la Vicepresidente Ferrero Viviana, Fornari Antonio, Giacosa Chiara, Giovara Massimo, Gosetto Fabio, Iaria Antonino, Imbesi Serena, Malanca Roberto, Mensio Federico, Pollicino Marina, Russi Andrea, Sganga Valentina, il Presidente Sicari Francesco, Tevere Carlotta, Versaci Fabio

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.

Al momento della votazione risultano assenti dall'aula o considerati assenti ai sensi dell'art. 128 comma 2 del Regolamento del Consiglio Comunale:

Carretta Domenico, Fassino Piero, Ricca Fabrizio, Tresso Francesco

PRESENTI 32

VOTANTI 22

ASTENUTI 10:

Artesio Eleonora, Canalis Monica, Foglietta Chiara, Grippo Maria Grazia, il Vicepresidente Vicario Lavolta Enzo, Lo Russo Stefano, Lubatti Claudio, Magliano Silvio, Napoli Osvaldo, Tisi Elide

FAVOREVOLI 22:

Albano Daniela, Amore Monica, Azzarà Barbara, Buccolo Giovanna, Carretto Damiano, Chessa Marco, Curatella Cataldo, la Vicepresidente Ferrero Viviana, Fornari Antonio, Giacosa Chiara, Giovana Massimo, Gosetto Fabio, Iaria Antonino, Imbesi Serena, Malanca Roberto, Mensio Federico, Pollicino Marina, Russi Andrea, Sganga Valentina, il Presidente Sicari Francesco, Tevere Carlotta, Versaci Fabio

Il Presidente dichiara approvata l'immediata eseguibilità del provvedimento.

Sono allegati al presente provvedimento i seguenti:

allegato 1 [Testo coordinato con gli emendamenti approvati, ai sensi articolo 44 comma 2 del Regolamento Consiglio Comunale] - allegato 2.

In originale firmato:

IL SEGRETARIO

Roux

IL PRESIDENTE

Sicari
