

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 26 GIUGNO 2014

(proposta dalla G.C. 4 giugno 2014)

Sessione Ordinaria

Convocato il Consiglio nelle prescritte forme sono intervenuti nell'aula consiliare del Palazzo Civico, oltre al Presidente FERRARIS Giovanni Maria ed al Sindaco FASSINO Piero, i Consiglieri:

ALTAMURA Alessandro	D'AMICO Angelo	NOMIS Fosca
ALUNNO Guido Maria	DELL'UTRI Michele	ONOFRI Laura
APPENDINO Chiara	GENISIO Domenica	PAOLINO Michele
ARALDI Andrea	GRECO LUCCHINA Paolo	PORCINO Giovanni
BERTHIER Ferdinando	GRIMALDI Marco	RICCA Fabrizio
CARBONERO Roberto	LEVI Marta	SBRIGLIO Giuseppe
CARRETTA Domenico	LEVI-MONTALCINI Piera	SCANDEREBECH Federica
CENTILLO Maria Lucia	LIARDO Enzo	TROIANO Dario
CERVETTI Barbara Ingrid	MAGLIANO Silvio	TRONZANO Andrea
CUNTRO' Gioacchino	MARRONE Maurizio	VENTURA Giovanni
CURTO Michele	MUZZARELLI Marco	

In totale, con il Presidente ed il Sindaco, n. 34 presenti, nonché gli Assessori: LO RUSSO Stefano - PASSONI Gianguido - PELLERINO Mariagrazia.

Risultano assenti i Consiglieri: AMBROGIO Paola - BERTOLA Vittorio - CASSIANI Luca - COPPOLA Michele - LA GANGA Giuseppe - LOSPINUSO Rocco - VIALE Silvio.

Con la partecipazione del Segretario Generale PENASSO dr. Mauro.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: P.R.I.U. SPINA 3. COMPRENSORIO PARACCHI. FABBRICATO INDUSTRIALE DISMESSO SITO IN VIA PESSINETTO 36. ACQUISIZIONE SENZA CORRISPETTIVO IN DENARO DAI SIGNORI PARACCHI E SUCCESSIVA ALIENAZIONE AD ASTA PUBBLICA. VALORE EURO 1.055.000,00. APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Passoni, comprensiva degli emendamenti approvati nella presente seduta.

Il Programma di Riqualificazione Urbana (P.Ri.U.) "Spina 3" in variante al P.R.G. è stato approvato con Accordo di Programma stipulato in data 30 dicembre 1998 tra il Ministero dei Lavori Pubblici, la Regione Piemonte ed il Comune di Torino, adottato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 31 del 7 maggio 1999 e pubblicato sul B.U.R. n. 20 del 19 maggio 1999.

Il P.Ri.U. disciplina la trasformazione dell'area classificata dal P.R.G. come Zona Urbana di Trasformazione (Z.U.T.) "4.13/1 Spina 3 - P.Ri.U.". Tale programma suddivide il territorio dell'ambito nei Comprensori: Michelin, Valdocco, Vitali, Valdellatorre, Ingest, Savigliano e Paracchi.

Per quel che concerne il Comprensorio Paracchi la Convenzione Urbanistica attuativa con i soggetti attuatori è stata stipulata in data 14 luglio 1999 con atto rogito Notaio Astore (rep. 353327/43634).

Tale Convenzione ha previsto una SLP complessiva di pertinenza dei soggetti attuatori privati pari a metri quadrati 16.600 con destinazione a Residenza, Eurotorino ed Aspi, nonché una SLP di proprietà comunale ammontante a metri quadrati 5.721 destinata a Residenza ed Eurotorino, da realizzarsi nelle unità minime di coordinamento progettuale numeri 3 e 4 (come individuate nella tavola G.b4 allegata all'Accordo di Programma).

Le premesse di tale convenzione (punto R), nel disciplinare il ruolo della Città come soggetto attuatore degli interventi previsti dal programma - ciò in quanto titolare di diritti edificatori propri - stabilivano espressamente che "per gli interventi corrispondenti alle quote di diritti edificatori comunali, la Città, con deliberazione della Giunta Comunale, valuterà se dare attuazione diretta, anche mediante forme di società mista, ai diritti comunali medesimi o avvalersi di operatori privati. Questi ultimi saranno individuati mediante asta pubblica ai sensi del Regolamento di contabilità dello Stato (Regio Decreto 23 maggio 1924 n. 827) ed a favore del proponente soggetto attuatore sarà previsto il diritto di prelazione, mediante clausola inserita nel bando d'asta con l'indicazione del termine per l'esercizio dello stesso".

L'articolo 10 bis di detta convenzione, inoltre, disponeva testualmente: "In sede di attuazione del programma il Proponente soggetto attuatore si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Torino e/o aventi causa, le aree, come definite al punto S1 delle Premesse, entro 6 mesi dall'atto deliberativo con il quale si definisce l'attuazione diretta dei diritti edificatori, ovvero dall'assegnazione dei medesimi e comunque compatibilmente con la realizzazione delle opere di preurbanizzazione". Si trattava, ovviamente, delle aree destinate ad accogliere i diritti edificatori di proprietà comunale. La tavola 3 Elaborato A2 del P.Ri.U., avente i contenuti di P.R.G., prevedeva il mantenimento dello storico edificio industriale "Stabilimento Paracchi" di via Pessinetto n. 36 angolo via Pianezza, facente parte del complesso immobiliare del tappetificio e costituente tipico esempio di edilizia ottocentesca per l'industria.

Successivamente, peraltro, il P.Ri.U. è stato oggetto di modificazioni: una prima modifica è stata oggetto di Accordo di Programma stipulato in data 27 giugno 2001, adottata con D.P.G.R. n. 77 del 9 agosto 2001, pubblicata sul B.U.R. n. 34 del 22 agosto 2001; una seconda modifica è stata oggetto di Accordo di Programma stipulato in data 4 luglio 2003, adottata con D.P.G.R. n. 84 del 4 agosto 2003 e pubblicata sul B.U.R. n. 32 del 7 agosto 2003.

A seguito, inoltre, delle criticità emerse in relazione al particolare stato idrogeomorfologico dei luoghi (di cui meglio si dirà infra), ai sensi dell'articolo 4 Capo I delle N.T.A. del P.Ri.U, con deliberazione del Consiglio Comunale del 16 marzo 2009 (mecc. 2008 09496/009) è stato approvato un Piano Esecutivo Convenzionato relativo al comprensorio Paracchi; tale strumento fra l'altro prevede nella U.M.C.P.4 (Edificio di via Pessinetto n. 36), la realizzazione di 3.721 metri quadrati dei diritti edificatori di proprietà della Città, con destinazione residenziale, oltre alla già prevista destinazione Eurotorino.

La relativa convenzione attuativa - a modifica di quella sopra citata nonché di quelle successivamente stipulate (rogito notaio Astore del 22 gennaio 2002, repertorio n. 369577/46401, 1a Convenzione Integrativa e del 29 dicembre 2003, repertorio n. 384695/48275, 2a Convenzione modificativa ed integrativa) - è stata quindi formalizzata sempre a rogito del medesimo notaio in data 16 luglio 2009 repertorio n. 406150/53317 registrata a Torino il 17 luglio 2009 al n. 11665.

I firmatari di detta convenzione sono, oltre ai signori Paracchi Michele, Paracchi Maria Luisa, Paracchi Elena, Paracchi Enrica, Paracchi Stefano e Negro Maria Ornella ved. Paracchi, la società Amplired S.p.A. e la società Dorapal S.p.A., aventi causa dai signori Paracchi stessi per alcune porzioni immobiliari del Comprensorio.

La Convenzione da ultimo citata - che definisce tutti congiuntamente i sottoscrittori come "Proponenti Soggetti Attuatori" - riporta, alla premessa 13, la clausola di cui alle premesse della Convenzione originaria in tema di alienazione dei diritti edificatori comunali, ribadendo la facoltà per la Città di dare attuazione diretta ai medesimi ovvero di avvalersi di operatori privati e conferma che, in caso di asta pubblica, ai Proponenti e/o Soggetti attuatori sarà riservato il diritto di prelazione, mediante clausola inserita nel bando d'asta con l'indicazione del termine per l'esercizio dello stesso.

Inoltre, ad integrazione dell'articolo 10 bis dell'atto sopra citato, l'articolo 9 di quest'ultima convenzione espressamente prevede: "In sede di attuazione del programma il Proponente Soggetto Attuatore si impegna a cedere gratuitamente al Comune e/o aventi causa, l'area di cui all'articolo 10 bis della convenzione originaria, comprensiva del fabbricato necessario all'atterraggio dei diritti edificatori comunali. L'immobile sito in via Pianezza angolo via Pessinetto, individuato nella tavola G.b4 "Unità minime di coordinamento progettuale (U.M.C.P.)" come U.M.C.P. n. 4 ed identificato al Catasto Terreni al Foglio 1156 particelle 379 e 428 dovrà essere ceduto, con entrostante edificio, nello stato in cui si trova, entro 3 mesi dalla richiesta scritta da parte della Città. Il suddetto immobile dovrà essere ceduto libero da vincoli, diritti reali ed obbligatori di terzi, pignoramenti, oneri e pesi di qualsiasi genere, garantiti da

evizione, molestie nel possesso, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio". Infatti, si deve evidenziare che fin dall'origine il P.R.G. prevedeva, come prescritto dalla citata Tavola 3 Elaborato A2 del P.Ri.U., il mantenimento del fabbricato di via Pessinetto 36, quale testimonianza, al pari di altri fabbricati, di complessi industriali storici dell'area; pertanto, la cessione dell'immobile non può che avvenire nello stato in cui si trova, in quanto la bonifica/messa in sicurezza permanente dell'edificio e del sottostante sedime può essere eseguita solo in base ad un preciso e definito progetto che ne preveda la contestuale ristrutturazione.

L'area che i Proponenti si sono impegnati a cedere è raffigurata con perimetro rosso nell'unito estratto di mappa (allegato 1).

Il fabbricato si colloca in un ampio contesto di aree industriali dismesse a nord della zona centrale storica, servito da importanti direttrici di traffico urbano e delimitato dalla linea ferroviaria ad est ed attraversato dal fiume Dora. La zona era pressoché interamente occupata, fino al 1982, dal complesso edilizio Giovanni Paracchi, specializzato nella tessitura di tappeti, del quale sono stati conservati alcuni elementi: tra questi, la palazzina per uffici al numero 17 di via Pianezza, l'edificio di via Pessinetto 36 oggetto del presente provvedimento e la ciminiera integrata nel parcheggio antistante le nuove residenze. Ad oggi nell'ambito è stata quasi totalmente attuata la trasformazione prevista dal P.Ri.U. "Spina 3" per il Comprensorio Paracchi. In particolare, il lungo edificio lineare con altezze variabili dai cinque ai nove piani collocato nella parte centrale del lotto ospita le funzioni residenziali (122 appartamenti), mentre a nord le funzioni commerciali sono concentrate all'interno di un fabbricato che ospita un supermercato, ed ancora a sud il recupero dell'antica palazzina per uffici ha permesso l'inserimento di funzioni terziarie, oltre che residenziali (loft). L'edificio di via Pessinetto è tuttora in attesa di trasformazione e, per questo, viene a costituire un "vuoto" urbano all'interno dell'ambito sopra indicato, mentre potrebbe rappresentare un'importante occasione di rigenerazione ambientale. In questo senso, il recupero di questo tassello urbano rappresenta una sfida, capace di riconnettere il tessuto altrimenti frammentato e di raccontarne la storia, tanto più considerando il fatto che lo stato di abbandono in cui l'edificio versa è purtroppo legato al trasferimento e parziale ristrutturazione aziendale di una storica attività produttiva, oggi ricollocata fuori Torino.

Con questi obiettivi, al fine di addivenire all'acquisizione senza corrispettivo in denaro, in adempimento del contratto preliminare sopra citato, è stata avviata la due-diligence tecnico-amministrativa volta ad individuare lo stato di fatto e di diritto dell'immobile, in esito alla quale è stato verificato quanto segue.

In primo luogo, deve dirsi che il fabbricato - avente accesso pedonale e carraio dal civico 36/A di via Pessinetto - si eleva a 4 piani fuori terra sulle maniche in affaccio sulle vie Pessinetto e Pianezza e presenta un piano terreno che si estende a tutta la superficie del lotto, occupata da un capannone realizzato con capriate prefabbricate di struttura a shed (a confine con l'area pubblica adibita a parcheggio di via Pianezza). Attualmente presenta condizioni di

conservazione non ottimali ed un generale stato di abbandono. Si allega, in proposito, documentazione fotografica (allegato 2), con la precisazione che il fabbricato è censito al Catasto Fabbricati al foglio 1156 particelle 379 e 428 graffate (unità collabenti) ed insiste su area censita al Catasto Terreni al medesimo foglio e particelle.

All'interno sono presenti macchinari della storica manifattura che la proprietà si è impegnata a rilocalizzare entro la data fissata per il rogito di cessione alla Città, nonché rifiuti vari che verranno anch'essi sgomberati a cura ed a spese della proprietà. La stipulazione dell'atto di trasferimento di proprietà sarà quindi subordinata all'avvenuta constatazione di tale sgombero.

E' stata altresì rilevata dai competenti uffici tecnici comunali presenza di amianto nella copertura del corpo di fabbrica principale di via Pessinetto angolo via Pianezza, nei comignoli, nel rivestimento di alcune tubazioni e nei mastici di sigillatura dei vetri degli infissi; i costi da sostenere per la rimozione e bonifica sono stati stimati in circa Euro 260.000,00 (possibile oggetto di ribasso in sede di eventuale gara). Come comunicato dal competente Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali, "la matrice compatta dei manufatti di cui trattasi garantisce una buona curabilità delle proprie caratteristiche nel tempo, con scarsa probabilità di rischio di dispersione di fibre nell'ambiente; per tale ragione la normativa vigente non prescrive, in presenza di tale tipologia di manufatti, l'obbligo di rimozione né stabilisce termini entro cui intervenire. I proprietari di manufatti contenenti amianto hanno l'obbligo di monitorare periodicamente lo stato conservativo al fine di determinare la necessità di interventi di messa in sicurezza. [...] La verifica effettuata dalla proprietà, tramite tecnico incaricato, in data 16 luglio 2011 non ha evidenziato la presenza di sfaldature evidenti o lesioni profonde della superficie interessata, sintomo di degrado avanzato o potenziale rischio di dispersione di fibre". Tuttavia, come comunicato dal Servizio Edifici Municipali, non si esclude la probabilità di presenza di ulteriori manufatti contenenti amianto "occultati e non facilmente visibili". In data 23 ottobre 2012 è stato effettuato un sopralluogo da parte di personale ispettivo dell'ARPA alla presenza della proprietà, in esito al quale l'ARPA comunicava di aver riscontrato un indice di degrado della copertura in eternit corrispondente ad uno stato di conservazione discreto. In data 24 luglio 2013 è pervenuta la valutazione integrata del rischio di esposizione da parte dell'ASL, ai sensi della Deliberazione Giunta Regionale n. 40-5094 del 18 dicembre 2012: l'ASL ha ritenuto non necessari interventi di bonifica ma una valutazione con cadenza annuale dello stato della copertura a cura di tecnico incaricato dalla proprietà.

Nel mese di aprile 2010 è stata, altresì, svolta un'indagine ambientale preliminare (caratterizzazione) presso l'area, dai cui risultati si evincono superamenti dei limiti di colonna A della tabella 1 dell'Allegato 5 alla parte quarta del Decreto Legislativo 152/2006 e s.m.i. per la destinazione d'uso verde e residenziale, mentre nessun superamento dei limiti è stato evidenziato per una destinazione commerciale ed industriale. Pertanto, l'utilizzo dell'immobile per attività di tipo commerciale/terziario/produttivo non comporterebbe nessun tipo di intervento dal punto di vista ambientale. Viceversa, nel caso in cui tale bene dovesse essere

destinato ad uso residenziale, dovrà essere attivata la procedura di bonifica ai sensi dell'articolo 242 del predetto Decreto Legislativo, che comporterà la redazione di un Piano di Caratterizzazione, un'Analisi del Rischio sito specifica ed un eventuale progetto operativo di bonifica, da redigersi in tempi predeterminati e da approvarsi in apposita Conferenza di Servizi dagli Enti competenti. Solo in esito a tale procedimento saranno definibili i costi relativi alla bonifica del sito. Si precisa che, nel caso in cui non vi sia necessità di eseguire scavi, si può ipotizzare, quale intervento di Bonifica con Messa in Sicurezza permanente, il mantenimento delle attuali pavimentazioni; in caso contrario, gli oneri di Bonifica saranno riferibili allo smaltimento del terreno scavato. Inoltre, alla luce delle concentrazioni riscontrate, il terreno da scavare per la realizzazione di eventuali box interrati potrebbe essere utilizzato ai sensi del D.M. 161/2012 presso siti con destinazione d'uso commerciale/industriale, evitando, in tal modo, i costi di smaltimento, fatto comunque salvo l'obbligo di procedimento di bonifica in caso di cambio di destinazione d'uso e l'assenso dell'ARPA.

Si è comunque ipotizzata una stima di massima degli eventuali costi di bonifica che ammonterebbero ad Euro 20.000,00 circa per la destinazione residenziale senza scavo e con mantenimento delle attuali pavimentazioni e ad Euro 365.000,00 circa per la destinazione residenziale con realizzazione di box interrati (fatta salva la precisazione di cui al precedente paragrafo).

Al riguardo di quest'ultimo aspetto concernente eventuali scavi, deve dirsi, peraltro, che l'area in cui è ubicato l'immobile, secondo la Variante n.100 al P.R.G., è classificata in "Classe III - sottoclasse IIb2 (P)": lo stesso è soggetto, pertanto, alle limitazioni di cui all'Allegato B delle N.U.E.A., ai sensi del quale siffatte aree "possono essere rese edificabili dopo la realizzazione degli interventi di riassetto territoriale quali arginature, terrapieni, muri di sponda ecc.. In tali aree, inoltre, non sono ammessi nuovi interventi edificatori interrati al di sotto della quota di riferimento, desunta al capitolo 4 del medesimo Allegato B, o al di sotto della quota di massima escursione della falda. Sia prima che dopo il collaudo delle opere di riassetto territoriale, le attività con presenza continuativa di persone, come definite all'articolo 2 comma 62 delle N.U.E.A. sono consentite esclusivamente in locali situati a quote superiori a quella di riferimento". Peraltro, tali norme non si applicano per gli interventi non comportanti cambio di destinazione d'uso e che non eccedono il restauro e risanamento conservativo.

Come si desume dalla situazione di fatto e di diritto del bene riportata, una sua valorizzazione non può che effettuarsi avuto riguardo alla circostanza che sul medesimo atterrano 3721 metri quadrati di diritti edificatori comunali che altrimenti non troverebbero attuazione; ma, nel contempo, non può prescindere dal considerare i costi di bonifica e le criticità che la trasformazione dell'immobile indubbiamente comporta, legata alle limitazioni delle soluzioni progettuali ipotizzabili. Pertanto, la stima del valore del cespite in parola effettuata dal competente Servizio Valutazioni, tenuto conto di detti parametri (costi di bonifica e localizzazione capacità edificatoria comunale), ammonta ad Euro 1.055.000,00.

Pertanto la Città, una volta che ne avrà acquisita la proprietà senza corrispettivo in

denaro, in esecuzione dei provvedimenti sopra citati, provvederà, in ossequio a quanto previsto dalle Convenzioni sopra citate, all'indizione di asta pubblica per l'individuazione di possibili acquirenti.

L'acquisizione gratuita del bene non è più procrastinabile. Si è ricevuta, infatti, recentemente diffida ad adempiere, mediante la quale uno studio legale incaricato dalla proprietà ha intimato alla Città di provvedere all'assunzione "di tutti gli atti necessari per acquisire definitivamente al patrimonio comunale il compendio immobiliare in oggetto", segnalando come il rinvio della stipulazione dell'atto di trasferimento della proprietà abbia determinato una "situazione ormai non più accettabile. Da un lato gli attuali proprietari sono stati privati di qualsiasi utilità economica del bene in discussione (dovendo essi mantenere l'impegno a cedere gratuitamente l'immobile, assunto convenzionalmente nei confronti della Città); dall'altro, visto che la Città non acquisisce l'immobile, essi continuano a sopportarne il peso fiscale e, soprattutto, a sostenere tutti gli oneri che derivano dalla necessità di provvedere alla sua manutenzione ordinaria e straordinaria". Va sottolineato, infatti, che numerose sono state le ordinanze emesse dal competente Servizio, a carico dei signori Paracchi, a tutela dell'incolumità pubblica, in particolare per imporre un continuo monitoraggio e controllo delle facciate ed una periodica verifica di stabilità delle mantovane a protezione dei sottostanti marciapiedi. Per far fronte agli interventi intimati con tali ordinanze, la proprietà ha sopportato nel corso degli anni costosi oneri manutentivi.

Come sopra evidenziato, inoltre, sarà necessaria una valutazione con cadenza annuale dello stato della copertura in eternit a cura di tecnico incaricato dalla proprietà.

Alla luce della gravosità del sacrificio economico derivante alla proprietà dalla mancata cessione e verificata l'impossibilità per l'Amministrazione di rideterminarsi senza arrecare pregiudizio agli interessati, non sussistono le condizioni per recedere dal contratto.

Poiché la realizzazione dell'immobile risale ad oltre settant'anni, è stato richiesto ai signori Paracchi di conferire il mandato alla Città per attivare, nelle more della acquisizione del bene, l'iter volto alla verifica di interesse culturale dello stesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 10-12 del Decreto Legislativo 42/2004, al fine di anticipare i tempi necessari per l'autorizzazione all'alienazione nel caso di apposizione del vincolo di interesse culturale ed in tal modo non gravare l'Amministrazione di eventuali costi conseguenti a possibili ulteriori interventi manutentivi, per un periodo di tempo troppo lungo.

Si è concordato, altresì, che l'atto di cessione gratuita venga stipulato entro il 30 giugno 2014. Al momento della sottoscrizione dell'atto verranno fatti constare la consegna del bene ed il trasferimento del possesso.

Si intende che alla data dell'atto di trasferimento della proprietà l'immobile dovrà essere libero e sgombro da persone e cose, ivi compresi macchinari, rifiuti, masserizie, macerie e simili. Pertanto, la stipulazione dell'atto di cessione è subordinata all'avvenuta integrale liberazione del medesimo da parte dei signori Paracchi.

Fatto salvo quanto sopra, l'immobile dovrà essere ceduto, così come pattuito, "nello stato

in cui si trova [...] libero da vincoli, diritti reali e obbligatori di terzi, pignoramenti, oneri e pesi di qualsiasi genere, garantito da evizione, molestie nel possesso, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche e trascrizioni di pregiudizio". Le spese dell'atto di trasferimento della proprietà alla Città saranno assunte a carico della parte cedente, trattandosi di cessione di aree a standard.

Per quanto attiene alla successiva alienazione, la stessa è già prevista, al prezzo base di Euro 1.055.000,00, nel Piano Dismissioni allegato al Bilancio preventivo per l'anno 2013; la medesima è tuttavia subordinata, come sopra specificato, alla verifica d'interesse culturale dell'immobile; qualora l'immobile stesso fosse dichiarato di interesse culturale, dovrà esserne autorizzata l'alienazione da parte della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte. Sino a quando il relativo provvedimento autorizzativo non sia stato emanato, non si potrà procedere, pertanto, al trasferimento di proprietà all'aggiudicatario dell'asta pubblica che con il presente provvedimento si approva.

Poiché potrebbe essere in futuro di interesse per l'Amministrazione far atterrare altrove la capacità edificatoria a suo tempo ivi collocata dal P.Ri.U. e non assorbita dal fabbricato esistente, si autorizza sin d'ora in linea patrimoniale il trasferimento della medesima, qualora sia reperita una idonea superficie fondiaria di atterraggio. Al riguardo, si precisa che il Servizio Valutazioni ha stimato il valore a base d'asta dell'immobile - privato della quota di SLP oggetto di eventuale trasferimento - in Euro 620.000,00, calcolando la superficie esistente insediabile in metri quadrati 2.398, sul presupposto che il vincolo idrogeologico già citato non consente insediamenti stabili al piano terra. Si demandano la conferma della quantificazione della SLP da trasferire nonché l'individuazione dell'area di atterraggio a successivo provvedimento urbanistico a tal fine occorrente, nel quale si darà atto anche del conseguente decremento di valore a base d'asta dell'immobile di via Pessinetto. In ogni caso dovrà essere esperito un primo incanto con valore a base d'asta di Euro 1.055.000,00.

Nel Disciplinare d'asta dovranno essere richiamate le N.T.A. del P.Ri.U. "Spina 3" relativo all'Ambito 4.13/1, secondo cui l'immobile è destinato all'atterraggio dei diritti edificatori comunali con destinazione Residenza ed Eurotorino. Dovrà essere previsto, infine, l'esercizio del diritto di prelazione - sul prezzo di aggiudicazione ovvero sul prezzo a base d'asta, qualora la stessa vada deserta - da parte dei "Proponenti Soggetti Attuatori", definiti, nella "convenzione originaria" a rogito notaio Astore del 14 luglio 1999, come gli "operatori che intervengono alla realizzazione del P.Ri.U. oggetto di accordo di programma" e cioè i Proponenti e/o aventi causa a qualsiasi titolo; trattasi, nel caso di specie - oltre che, ovviamente dei signori Paracchi Michele, Paracchi Maria Luisa, Negro Maria Ornella, Paracchi Elena, Paracchi Enrica e Paracchi Stefano - delle società Amplired S.p.A. e Dorapal S.p.A., aventi causa dei signori Paracchi e sottoscrittrici del P.E.C. stipulato - ex articolo 4 delle N.T.A. del P.Ri.U. ed ex articolo 43 della Legge Urbanistica Regionale - in data 16 luglio 2009 come sopra indicato. Atteso l'interesse all'alienazione del bene, prodromica alla sua riqualificazione con risorse private, si ritiene di riconoscere il diritto di prelazione sia disgiuntamente che congiuntamente tra tutti o anche solo singoli Soggetti Attuatori, in modo che, qualora taluno vi

rinunci, la prelazione possa essere esercitata dagli altri. I termini e le modalità per l'esercizio di tale diritto, in assenza di disciplina specifica, saranno quelli stabiliti dagli articoli 38 e seguenti della Legge 392/1978 in tema di prelazioni sulle locazioni urbane (denuntiatio a mezzo raccomandata con ricevuta ed esercizio del diritto entro il termine di 60 giorni dalla ricezione della comunicazione).

Si dà atto che il presente acquisto non rientra nelle disposizioni di cui all'articolo 1 comma 138 della Legge 228/2012, trattandosi di acquisto a titolo gratuito effettuato esclusivamente in adempimento dell'obbligo sancito con le convenzioni urbanistiche sopra citate.

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 deliberazione del Consiglio Comunale del 27 gennaio 1999 (mecc. 9900150/09);

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale del 16 marzo 2009 (mecc. 2008 09496/009);

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'articolo 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 espresse in premessa che qui integralmente si richiamano per fare parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:

- 1) di approvare - in esecuzione degli impegni assunti con atto a rogito notaio Astore del 16 luglio 1999 repertorio n. 406150/53317 - l'acquisizione senza corrispettivo in denaro dell'area sita in Torino, via Pessinetto n. 36, distinta al Catasto Terreni al foglio 1156 particelle 379 e 428 (quale individuata con perimetro rosso nell'allegato estratto di mappa, all. 1 - n.), con soprastante fabbricato industriale dismesso censito al foglio 1156 particelle 379 e 428 graffate, del valore complessivo di Euro 1.055.000,00 di proprietà indivisa dei signori Paracchi Michele (nato a Torino il 4 ottobre 1940), Paracchi

Maria Luisa (nata a Torino il 30 marzo 1944), Negro Maria Ornella (nata a Biella il giorno 11 settembre 1940), Paracchi Elena (nata a Torino il 14 giugno 1966), Paracchi Enrica (nata a Torino il 3 luglio 1969) e Paracchi Stefano (nato a Torino il 6 maggio 1971); detto immobile, ricadente nell'Ambito 4.13/1 "Spina 3-P.Ri.U." - comprensorio Paracchi, è destinato dal P.Ri.U. a concentrazione edificatoria su cui sono collocati 3.721 metri quadrati di SLP già di proprietà comunale destinati ad Eurotorino e Residenza ed è rappresentato nelle fotografie allegate (all. 2 - n.);

- 2) di approvare che l'area ed il relativo fabbricato di cui al precedente punto 1 vengano ceduti a corpo e non a misura, liberi da vincoli, diritti reali ed obbligatori di terzi, pignoramenti, oneri e pesi di qualsiasi genere, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche e trascrizioni di pregiudizio, con garanzia per evizione e molestie nel possesso;
- 3) di dare atto che a seguito degli accordi intercorsi la parte cedente assumerà le seguenti obbligazioni, che si intendono con il presente provvedimento espressamente assentite e che di seguito si riassumono:
 - a) stipulazione dell'atto di trasferimento della proprietà entro il termine del 30 giugno 2014;
 - b) stipulazione dell'atto di cessione con spese a carico della parte cedente;
 - c) trasferimento del bene libero e sgombrato da persone e cose, ivi compresi macchinari, rifiuti, masserizie, macerie e simili;
- 4) di approvare l'alienazione ad asta pubblica del bene, una volta trasferitane la proprietà alla Città, subordinatamente alla verifica di interesse culturale di cui agli articoli 10, 12 e seguenti del Decreto Legislativo 42/2004 e s.m.i., ad uno dei seguenti prezzi a base d'asta:
 - (i) Euro 1.055.000,00 fuori campo IVA allo stato esistente (SLP comunale pari a metri quadrati 3.721) ovvero qualora a tale prezzo l'asta vada deserta
 - (ii) Euro 620.000,00 nell'ipotesi indicata in narrativa (SLP assorbita dal fabbricato esistente e priva di quella ancora ivi realizzabile, ossia metri quadrati 2.398, salvo quanto indicato al successivo punto 5)

con la precisazione che sarà obbligo dell'aggiudicatario provvedere inoltre, a proprie cura e spese, agli interventi di bonifica da amianto prescritti e di attivare e completare il procedimento di bonifica necessario in relazione alla destinazione prescelta; la documentazione attestante l'eventuale rimozione dei rifiuti presenti in loco (pur effettuato lo sgombero da parte dell'attuale proprietà) o le bonifiche effettuate dovrà essere trasmessa rispettivamente ai Civici Uffici Ciclo Integrato Rifiuti e Ambiente e Territorio;

- 5) di autorizzare sin d'ora in linea patrimoniale, dopo la diserzione di un primo incanto con valore a base d'asta di Euro 1.055.000,00, l'eventuale trasferimento, su idonea superficie di atterraggio, della capacità edificatoria a suo tempo collocata dal P.Ri.U. sul fabbricato esistente e non assorbita dal medesimo, secondo quanto meglio dettagliato in narrativa;
- 6) di approvare che i soggetti, ai quali è riconosciuto il diritto di prelazione per l'acquisto dell'area con sovrastante fabbricato - sul prezzo di aggiudicazione ovvero sul prezzo a

base d'asta qualora la stessa venga dichiarata deserta - vale a dire i signori Paracchi come sopra generalizzati, nonché le società Amplired S.p.A. e Dorapal S.p.A. possano esercitare tale diritto sia ciascuno disgiuntamente, che tutti congiuntamente ovvero anche solo congiuntamente alcuni di essi;

- 7) di dichiarare che il presente provvedimento è conforme alle disposizioni in materia di Valutazione dell'Impatto Economico come risulta dal documento allegato (all. 3 - 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.

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

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRIGENTE DI AREA
PATRIMONIO
F.to Villari

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

per IL DIRETTORE FINANZIARIO
Il Dirigente Delegato
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.

Risultano assenti dall'Aula, al momento della votazione:

Berthier Ferdinando, Muzzarelli Marco, Ricca Fabrizio, Troiano Dario

Non partecipano alla votazione:

Appendino Chiara, Carbonero Roberto, D'Amico Angelo, Greco Lucchina Paolo, Liardo Enzo, il Vicepresidente Vicario Magliano Silvio, Marrone Maurizio, Tronzano Andrea

PRESENTI 22

VOTANTI 21

ASTENUTI 1:

Scanderebech Federica

FAVOREVOLI 21:

Altamura Alessandro, Alunno Guido Maria, Araldi Andrea, Carretta Domenico, Centillo Maria Lucia, Cervetti Barbara Ingrid, Cuntrò Gioacchino, Curto Michele, Dell'Utri Michele, il Sindaco Fassino Piero, il Presidente Ferraris Giovanni Maria, Genisio Domenica, Grimaldi Marco, il Vicepresidente Levi Marta, Levi-Montalcini Piera, Nomis Fosca, Onofri Laura, Paolino Michele, Porcino Giovanni, Sbriglio Giuseppe, Ventura Giovanni

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:

Berthier Ferdinando, Muzzarelli Marco, Ricca Fabrizio, Troiano Dario

Non partecipano alla votazione:

Appendino Chiara, Carbonero Roberto, D'Amico Angelo, Greco Lucchina Paolo, Liardo Enzo, il Vicepresidente Vicario Magliano Silvio, Marrone Maurizio, Tronzano Andrea

PRESENTI 22

VOTANTI 21

ASTENUTI 1:

Scanderebech Federica

FAVOREVOLI 21:

Altamura Alessandro, Alunno Guido Maria, Araldi Andrea, Carretta Domenico, Centillo Maria Lucia, Cervetti Barbara Ingrid, Cuntrò Gioacchino, Curto Michele, Dell'Utri Michele, il

Sindaco Fassino Piero, il Presidente Ferraris Giovanni Maria, Genisio Domenica, Grimaldi Marco, il Vicepresidente Levi Marta, Levi-Montalcini Piera, Nomis Fosca, Onofri Laura, Paolino Michele, Porcino Giovanni, Sbriglio Giuseppe, Ventura Giovanni

Il Presidente dichiara approvata l'immediata eseguibilità del provvedimento.

Sono allegati al presente provvedimento i seguenti:
allegato 1 - allegato 2 - allegato 3.

IL SEGRETARIO
Penasso

In originale firmato:

IL PRESIDENTE
Ferraris
