

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 31 LUGLIO 2017

(proposta dalla G.C. 25 luglio 2017)

Sessione Ordinaria

Convocato il Consiglio nelle prescritte forme sono intervenuti nell'aula consiliare della Città Metropolitana, oltre al Presidente VERSACI Fabio ed alla Sindaca APPENDINO Chiara, i Consiglieri:

| | | |
|-------------------|---------------------|--------------------|
| AMORE Monica | FORNARI Antonio | MONTALBANO Deborah |
| ARTESIO Eleonora | GIACOSA Chiara | MORANO Alberto |
| BUCCOLO Giovanna | GIOVARA Massimo | NAPOLI Osvaldo |
| CANALIS Monica | GOSETTO Fabio | PAOLI Maura |
| CARRETTA Domenico | GRIPPO Maria Grazia | POLLICINO Marina |
| CARRETTO Damiano | IARIA Antonino | RICCA Fabrizio |
| CHESSA Marco | IMBESI Serena | RUSSI Andrea |
| CURATELLA Cataldo | LAVOLTA Enzo | SGANGA Valentina |
| FASSINO Piero | LO RUSSO Stefano | SICARI Francesco |
| FERRERO Viviana | MAGLIANO Silvio | TEVERE Carlotta |
| FOGLIETTA Chiara | MALANCA Roberto | TISI Elide |

In totale, con il Presidente e la Sindaca, n. 35 presenti, nonché gli Assessori: FINARDI Roberto - LAPIETRA Maria - MONTANARI Guido - ROLANDO Sergio - SCHELLINO Sonia.

Risultano assenti i Consiglieri: ALBANO Daniela - AZZARÀ Barbara - LUBATTI Claudio - MENSIO Federico - ROSSO Roberto - TRESSO Francesco.

Con la partecipazione del Segretario Generale PENASSO dr. Mauro.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: AMBITO 8.13/3 SPINA 2 - PORTA SUSÀ. STRUTTURA INTERRATA DESTINATA A PARCHEGGIO. CONFERIMENTO MANDATO A FS SISTEMI URBANI S.R.L. PER TRASFERIMENTO PROPRIETÀ SUPERFICIARIA. IMPORTO A BASE DI GARA EURO 1.660.000,00. APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Rolando, di concerto con il Vicesindaco Montanari.

Il presente provvedimento ha ad oggetto la struttura interrata destinata a parcheggio afferente l'Ambito 8.18/3 Spina 2 - Porta Susa, ubicata nel mezzanino del passante ferroviario posto a nord della stazione, nel sottosuolo di corso Inghilterra, di piazza Statuto e di corso Principe Oddone - tratto che si diparte dall'incrocio di corso Inghilterra con corso Francia e termina all'incrocio di corso Principe Oddone con corso Regina Margherita - avente una superficie di circa mq. 5.000.

Tale struttura, per effetto di diversi accordi tra Ferrovie dello Stato Società di Trasporti e Servizi per Azioni e Città di Torino, stipulati a partire dal 2007, al fine di regolare i reciproci rapporti nell'ambito degli interventi di potenziamento del nodo ferroviario ed, in particolare, derivanti dall'esecuzione del nuovo collegamento ferroviario - prevalentemente in galleria - fra le stazioni di Torino Lingotto e Torino Porta Susa (oltre che dal quadruplicamento di binari nel tratto fra quest'ultima stazione e la stazione di Torino Stura), appartiene in proprietà superficciaria alla Città. L'originaria convenzione del 2007 stabiliva, infatti, che "ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dall'articolo 3 della legge 5 maggio 1989 n. 160...per quanto riguarda la proprietà dei manufatti realizzati, si stabilisce che: ...(omissis)...il Comune acquisisce la proprietà dei manufatti realizzati al di sopra della linea di intradosso degli impalcati o solette di copertura immediatamente soprastanti la sede dei binari compresi i cordoli, le travi e gli apparecchi di appoggio delle travi d'impalcato".

Tra le opere oggetto della citata convenzione era proprio contemplato il summenzionato mezzanino, ubicato al di sopra della linea di intradosso ma al di sotto della viabilità stradale, il cui accatastamento è stato recentemente completato e per il quale sono in corso gli atti occorrenti al riconoscimento della proprietà superficciaria in capo alla Città ai sensi dell'articolo 18 della Convenzione sottoscritta in data 27 marzo 2007 a rogito del Segretario Generale della Città dottor Adolfo Repice, rep. A.P.A. n. 2744 (registrato a Torino il 5 aprile 2007 al n. 193 serie 1V e trascritto in data 23 aprile 2007 ai numeri 20974/12029, ai numeri 20975/12030 e ai numeri 20976/12031), stipulato in esecuzione di deliberazioni del Consiglio Comunale del 13 novembre 1995 (mecc. 9507354/06) e della Giunta Comunale del 29 ottobre 1998 (mecc. 9809052/59). Il medesimo, raffigurato nell'allegata planimetria (allegato 1), è stato realizzato da RFI S.p.A. al rustico e necessita di completamento con rampe, scale pedonali ed aerazioni, nonché con tutte le opere impiantistiche ed edili di finitura. Lo stesso è distinto al Catasto Fabbricati al foglio 1180 particella 465 sub. 2, particella 467 sub. 2 ed al foglio 1221 particella 433 sub. 2.

Secondo il PRG vigente, il suddetto mezzanino non è attualmente soggetto a vincolo a servizio pubblico e può pertanto essere utilizzato per la realizzazione di autorimessa privata.

La Scheda Normativa della UMI IV prevede che per il restauro e la riqualificazione dell'edificio storico della stazione di Porta Susa sia contemplata la realizzazione di un nuovo edificio a chiusura della piazza "fronteggiante il viale della Spina, collegantesi, mediante un

edificio a portico, con la stazione esistente". L'intervento dovrà garantire una quota minima di parcheggi pubblici pari a 4.700 mq.

E' intendimento di FS Sistemi Urbani S.r.l. (Società, controllata al 100% dalla capogruppo FS, che ha il compito di razionalizzare e sviluppare il patrimonio del Gruppo non funzionale all'esercizio ferroviario) dare attuazione a tale previsione, mediante utilizzo dei propri diritti edificatori presenti nella UMI IV per la riqualificazione dell'immobile ottocentesco di proprietà del Gruppo (edificio dismesso di Piazza XVII Dicembre) da destinarsi a terziario/ASPI.

Nello schema di Convenzione approvato con Deliberazione Giunta Comunale del 22 marzo 2011 (mecc. 2011 01635/009) è prevista una SLP nella UMI IV di circa mq. 5.246 di SLP (terziario massimo 90% e ASPI minimo 10%), di cui mq. 1.800 circa di SLP esistente - fabbricato stazione storica. L'esatta quantificazione della SLP nelle predette UMI verrà definita in sede di approvazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo. La citata Convenzione, in corso di adeguamento, dovrà essere stipulata prima della sottoscrizione della Convenzione Urbanistica relativa a ciascuno Strumento Urbanistico Esecutivo.

La realizzazione dell'intervento verrà effettuata da un operatore che la Società individuerà mediante procedura ad evidenza pubblica - comunque nel rispetto dei principi di efficienza, economicità, trasparenza, parità di trattamento - a cui verrà ceduta la proprietà della ex stazione e dei relativi diritti edificatori.

Con nota protocollata dalla Città il 31 marzo 2017 al n. 902, la stessa ha richiesto di "voler prevedere la possibilità che la superficie da cedere e/o assoggettare ad uso pubblico per i parcheggi della UMI IV sia individuata nel mezzanino interrato...", nonché di indicare le modalità attuative ed il percorso amministrativo da seguire.

L'operazione del Gruppo costituisce importante occasione per la Città di valorizzazione della struttura interrata di cui si è detto, facilitando contemporaneamente il reperimento degli standard per la riqualificazione della ex stazione. Il trasferimento della proprietà superficiale del manufatto all'aggiudicatario della procedura che verrà indetta da FS Sistemi Urbani consentirebbe, infatti, da un lato di evitare analoga ed autonoma procedura da parte dell'Amministrazione e, dall'altro, di stabilire la sua destinazione d'uso nel lungo periodo.

Il manufatto necessita di opere di completamento per essere adibito a parcheggio, sia pubblico che privato, trattandosi di struttura al grezzo. La cessione della proprietà superficiale a terzi (a titolo oneroso, come meglio si dirà infra), metterà in condizione l'acquirente di optare per la sua destinazione ad autorimessa privata, ovvero per la cessione dell'intero mezzanino o di porzione di esso alla Città, senza corrispettivo in denaro, quale standard urbanistico a parcheggio pubblico, così come consentito dalla sopra richiamata Scheda urbanistica, che prevede un fabbisogno di 4.700 mq. di parcheggi pubblici non monetizzabili per la realizzazione della UMI IV. In tal caso, si precisa che non viene richiesta al cedente la realizzazione delle opere di completamento ed allestimento del mezzanino.

L'analisi condotta con riguardo alla struttura complessiva dell'operazione, considerata la perizia effettuata dal competente Servizio Valutazioni che ha stimato in Euro 1.660.000,00 fuori

campo IVA il valore della proprietà superficaria novantanovenale del manufatto interrato de quo, ha indotto pertanto a considerare come decisamente vantaggiosa l'opportunità di avvalersi della procedura di FS Sistemi Urbani S.r.l. per l'individuazione dell'acquirente.

Con il presente provvedimento, pertanto, si intende conferire mandato a FS Sistemi Urbani S.r.l. affinché, al fine dell'individuazione del soggetto acquirente della proprietà superficaria del mezzanino (della durata di novantanove anni), provveda ad indicare un diritto di opzione negli atti della procedura ad evidenza pubblica che la Società stessa ha in procinto di indire per l'alienazione del proprio fabbricato storico di Piazza XVIII Dicembre. Si ritiene in tal modo di ottemperare alle disposizioni sull'individuazione del contraente in materia di contratti immobiliari, che, sebbene esclusi, ex articolo 17 comma 1, lettera a) del D.Lgs. 50/2016, dall'applicazione del Codice, sono tuttavia soggetti al disposto dell'articolo 4 del medesimo e quindi al rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza e proporzionalità.

Più precisamente, si ritiene che debba essere concessa la facoltà di esercitare un diritto di opzione sull'acquisto della proprietà superficaria del mezzanino a favore dei concorrenti della procedura di gara che verrà indetta da FS Sistemi Urbani per l'alienazione del proprio immobile.

Occorre, peraltro, inquadrare tale opzione in una disciplina uguale per tutti i possibili concorrenti, riservando la facoltà, a ciascuno, di esercitare o meno l'opzione stessa.

Per maggiore chiarezza, nel presente provvedimento si indica il Lotto costituito dalla proprietà di FS Sistemi Urbani quale "Lotto A" ed il mezzanino quale "Lotto B". Il diritto di opzione dovrà essere esercitato mediante applicazione, sul valore a base d'asta del Lotto B (Euro 1.660.000,00) del medesimo rialzo percentuale offerto sul prezzo a base d'asta del Lotto A.

Ciascun concorrente potrà esercitare il diritto di opzione sul Lotto B solo qualora presenti una valida offerta in sede di gara sul Lotto A, con dichiarazione espressa di volersi valere del diritto di opzione sul Lotto B. Il concorrente avrà quindi la possibilità di avvalersi dell'opzione qualora lo indichi contestualmente all'offerta economica del Lotto A.

La somma offerta sul Lotto B dovrà essere versata alla Città al momento della stipulazione dell'atto di vendita da FS Sistemi Urbani all'aggiudicatario del Lotto A.

Il mandato, con rappresentanza, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1704 Codice Civile, che si intende conferire a FS Sistemi Urbani, ha ad oggetto, pertanto, lo svolgimento di tutte le attività legali ed amministrative occorrenti per la individuazione di un soggetto acquirente della proprietà superficaria del mezzanino, quale sopra meglio descritto, mediante esperimento di procedura ad evidenza pubblica, contenente l'indicazione della facoltà di esercizio del diritto di opzione per l'acquisto del Lotto B verso un corrispettivo pari al prezzo a base d'asta di Euro 1.660.000,00 maggiorato della medesima percentuale di rialzo offerta sul Lotto A.

A tal fine, si autorizzano i competenti Uffici a meglio esplicitare, qualora necessario, i contenuti del mandato, nonché a definire più puntualmente l'immobile, fermo restando che:

- la proprietà superficaria verrà trasferita nello stato di fatto e di diritto in cui il manufatto si trova, con ogni diritto, azione, pertinenza e dipendenza, con tutti gli inerenti oneri e con

- garanzia per evizione, senza obbligo da parte della Città di ulteriori opere di ultimazione, miglioria o manutenzione;
- il mandato sarà conferito alla Società in esclusiva, esclusa la facoltà di sostituire a sé altri mandatari con simili o più limitati poteri;
 - il mandato sarà, inoltre, gratuito ed irrevocabile, intendendosi lo stesso conferito anche nell'interesse della mandataria a norma dell'articolo 1723 Codice Civile;
 - l'atto pubblico di trasferimento della proprietà superficiaria, le cui spese sono a carico dell'aggiudicatario, verrà sottoscritto dal legale rappresentante della Città a seguito della conclusione della procedura di aggiudicazione.

Qualora il procedimento di individuazione dell'acquirente non si concluda positivamente - anche mediante più esperimenti di gara - ovvero alcun concorrente eserciti l'opzione entro il 31 dicembre 2018, il mandato, previa tempestiva comunicazione della mandataria alla mandante, dovrà intendersi consensualmente risolto. Le spese sostenute dalla Società per le prestazioni relative all'esecuzione mandato - quali, a titolo esemplificativo, pubblicazioni ed inserzioni - dovranno essere poste a carico dell'aggiudicatario mentre, in caso di diserzione, graveranno su FS Sistemi Urbani S.r.l.. Agli eventuali successivi esperimenti di gara si applicano ovviamente le disposizioni di legge, in particolare il disposto dell'articolo 55 del R.D. 454/1909 e dell'articolo 6 del R.D. 783/1908.

Qualora venga individuato il soggetto attuatore che, avendo validamente esercitato il diritto di opzione, acquisirà la proprietà superficiaria e quest'ultimo opti per la cessione alla Città, in tutto o in parte nella misura minima di mq. 4.700 corrispondenti al fabbisogno standard di parcheggi pubblici non monetizzabili, con il presente provvedimento si autorizza sin d'ora la relativa cessione per pubblici servizi - senza corrispettivo in denaro - demandando alla Giunta Comunale, in sede di approvazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo e della relativa Convenzione Attuativa, ogni determinazione di dettaglio al riguardo.

In caso di restituzione alla Città, in tale sede, di porzione del mezzanino, si intende che le opere di completamento occorrenti saranno effettuate a proprie spese dalla Città stessa o suoi aventi causa, con modalità e tempi la cui definizione è totalmente demandata alla Civica Amministrazione. Parimenti, in tal caso, dovranno essere costituite, senza indennità o oneri o corrispettivi, le servitù di passaggio pedonale e carraio sulle rampe e sui manufatti accessori a favore della porzione restituita come pure tutte le servitù apparenti e non, continue e discontinue, affermative o negative, dirette a consentire il pieno godimento di ciascuna delle due porzioni (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, le servitù relative al passaggio delle tubazioni ed alle condotte idriche, elettriche ed impiantistiche, agli sporti, ai cornicioni, allo stillicidio, luce e veduta, che dovranno intendersi costituite anche attivamente e passivamente a favore e sopra ciascuna delle proprietà separate, eventualmente per destinazione del padre di famiglia ex articolo 1062 Codice Civile).

Con la presente deliberazione si autorizzano, infine, gli Uffici all'inserimento del mezzanino nelle integrazioni del Piano Dismissioni 2017 da approvarsi unitamente alla

variazione di assestamento generale di Bilancio, dandosi atto, peraltro, che il bene era già stato inserito nel Piano Dismissioni e Valorizzazioni dell'anno 2016, per la realizzazione di "parcheggi pubblici e/o privati".

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;

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 intendono integralmente richiamate e trascritte:

- 1) di approvare il trasferimento della proprietà superficiale novantanovenale della struttura interrata destinata a parcheggio, ubicata nel mezzanino del passante ferroviario posto a nord della stazione, nel sottosuolo di corso Inghilterra, di piazza Statuto e di corso Principe Oddone - tratto che si diparte dall'incrocio di corso Inghilterra con corso Francia e termina all'incrocio di corso Principe Oddone con corso Regina Margherita - avente una superficie di circa mq. 5.000, quale raffigurato nella planimetria allegata al presente provvedimento (all. 1 - n.) e censito al Catasto Fabbricati al foglio 1180 particella 465 sub. 2, particella 467 sub. 2 ed al foglio 1221 particella 433 sub.2;
- 2) di autorizzare FS Sistemi Urbani S.r.l., nelle persone legittimate per avere la Società conferito i relativi poteri, allo svolgimento di tutte le attività legali ed amministrative occorrenti per la individuazione di un soggetto acquirente della proprietà superficiale del mezzanino di cui al punto 1, mediante esperimento di procedura ad evidenza pubblica, contenente l'indicazione della facoltà di esercizio del diritto di opzione, a favore dei concorrenti, per l'acquisto del mezzanino verso un corrispettivo pari al prezzo a base d'asta di Euro 1.660.000,00 fuori campo IVA maggiorato della medesima percentuale di rialzo offerta sul Lotto di proprietà di FS Sistemi Urbani;
- 3) di conferire mandato a FS Sistemi Urbani S.r.l., con sede in Roma, Piazza della Croce Rossa n. 1, codice fiscale e n. iscrizione Registro Imprese 06356181005 affinché proceda agli atti ed agli adempimenti occorrenti in esecuzione del presente provvedimento, alle condizioni tutte di cui in narrativa;

- 4) di dare atto che le spese relative e conseguenti all'esecuzione mandato saranno a carico di FS Sistemi Urbani in caso di diserzione della procedura ad evidenza pubblica o di mancato esercizio del diritto di opzione entro il 31 dicembre 2018, mentre in caso di aggiudicazione il superficiario sosterrà le spese connesse e conseguenti al mandato stesso, alla gara ed all'atto di alienazione;
- 5) di demandare ai Dirigenti competenti ogni provvedimento esecutivo, in particolare afferente il formale conferimento del mandato e la compiuta descrizione del bene;
- 6) di approvare sin d'ora l'eventuale acquisizione di tutto o parte del mezzanino quale standard a parcheggi pubblici dell'ambito - standard urbanistico che sarà soddisfatto con la cessione di soli mq. 4.700 - senza corrispettivo in denaro, qualora il soggetto proponente opti per tale soluzione, demandando alla Giunta Comunale ogni provvedimento esecutivo al riguardo, in esecuzione di quanto disposto con il presente provvedimento anche con riguardo alle servitù conseguenti alla cessione parziale;
- 7) di dichiarare che il presente provvedimento è conforme alle disposizioni approvate con determinazione n. 59 (mecc. 2012 45155/066) datata 17 dicembre 2012 del Direttore Generale in materia di preventiva valutazione dell'impatto economico delle nuove realizzazioni che comportano futuri oneri, diretti o indiretti, a carico della Città, come da dichiarazione allegata (all. 2 - n.);
- 8) 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, AI TRIBUTI,
AL PERSONALE ED AL PATRIMONIO
F.to Rolando

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
F.to Montanari

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

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

LA DIRIGENTE AREA URBANISTICA
F.to Gilardi

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

IL DIRETTORE FINANZIARIO
F.to Lubbia

Il Presidente pone in votazione il provvedimento.

IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento.

Risultano assenti dall'Aula, al momento della votazione:

la Sindaca Appendino Chiara, Canalis Monica, Carretta Domenico, Fassino Piero, Foglietta Chiara, Grippo Maria Grazia, Lo Russo Stefano, Magliano Silvio, Morano Alberto, Napoli Osvaldo, Tisi Elide

Non partecipano alla votazione:

Artesio Eleonora, il Vicepresidente Vicario Lavolta Enzo, Ricca Fabrizio

PRESENTI 21

VOTANTI 21

FAVOREVOLI 21:

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

Il Presidente dichiara approvata la proposta della Giunta.

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:

la Sindaca Appendino Chiara, Canalis Monica, Carretta Domenico, Fassino Piero, Foglietta Chiara, Grippo Maria Grazia, Lo Russo Stefano, Magliano Silvio, Morano Alberto, Napoli Osvaldo, Tisi Elide

Non partecipano alla votazione:

Artesio Eleonora, il Vicepresidente Vicario Lavolta Enzo, Ricca Fabrizio

PRESENTI 21

VOTANTI 21

FAVOREVOLI 21:

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

Il Presidente dichiara approvata l'immediata eseguibilità del provvedimento.

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

In originale firmato:

IL SEGRETARIO
Penasso

IL PRESIDENTE
Versaci
