

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 30 OTTOBRE 2017

(proposta dalla G.C. 4 ottobre 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, le Consigliere ed i Consiglieri:

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

In totale, con il Presidente e la Sindaca, n. 40 presenti, nonché gli Assessori e le Assessore: FINARDI Roberto - GIUSTA Marco - LAPIETRA Maria - MONTANARI Guido - PATTI Federica - PISANO Paola - ROLANDO Sergio - SACCO Alberto - SCHELLINO Sonia - UNIA Alberto.

Risulta assente la Consigliera AZZARÀ Barbara.

Con la partecipazione del Segretario Generale PENASSO dr. Mauro.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE. PIANO STRAORDINARIO DI ALIENAZIONE QUADRIENNIO 2018-2021. APPROVAZIONE.

Proposta della Sindaca Appendino, del Vicesindaco Montanari e dell'Assessore Rolando.

La situazione economico-finanziaria della Città rende indispensabile il ricorso, oltre che ad una serie di iniziative in termini di contenimento della spesa, alla realizzazione di entrate straordinarie a valere sul prossimo esercizio e su quelli successivi, quali momenti essenziali di un piano di rientro volto a garantire i necessari equilibri di bilancio.

Allo scopo la Città si è posta l'obiettivo di dare corso ad un massiccio piano di disinvestimenti mobiliari ed immobiliari con il duplice intento di pervenire ad una razionalizzazione del proprio patrimonio e, nel contempo, di conseguire le entrate di cui si è detto.

Mentre per quanto attiene al patrimonio mobiliare è in corso di approvazione il piano di razionalizzazione delle partecipate, occorre ora dare conto dell'attività svolta per quanto attiene all'operazione di dismissione immobiliare che con il presente provvedimento si intende approvare.

Il patrimonio immobiliare comunale è composto da n. 6515 unità immobiliari costituite da terreni per un valore di Euro 37.473.058,15 e da n. 19092 unità immobiliari costituite da fabbricati per un valore di Euro 4.751.416.209,57.

Gli usi a cui sono adibiti attualmente gli immobili di titolarità della Città, appartenenti al patrimonio indisponibile ex articolo 828 del Codice Civile, sono così distinguibili:

- logistica comunale (uffici comunali anche circoscrizionali);
- istruzione e servizi per l'infanzia;
- edilizia residenziale pubblica;
- attività sportive e bocciofile;
- attività associative o istituzionali o universitarie.

Con riguardo, invece, al patrimonio disponibile, già da tempo la Città, a seguito di una progressiva ricognizione, si è posta l'obiettivo di attuare un programma di valorizzazione mediante alienazione, ancor prima che il Legislatore intervenisse sulla disciplina delle dismissioni immobiliari pubbliche con l'approvazione, tra l'altro, dell'articolo 58 del Decreto Legge n. 112/2008 convertito in Legge n. 133/2008: a partire dal 2003 ad oggi sono state indette n. 17 aste pubbliche; è stata effettuata una operazione straordinaria di conferimento/vendita di asset ad un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso; si è proceduto a due operazioni di cartolarizzazione con vendita a CCT S.r.l. di n. 11 lotti di grande consistenza e si è dato corso a numerose operazioni di permuta. Il programma sinora perseguito se, da un lato, ha comportato rilevanti entrate in conto capitale nel corso degli anni, dall'altro, come è evidente, ha notevolmente contribuito alla riduzione della consistenza del portafoglio immobiliare di cui la Città è rimasta titolare.

Si è tuttavia nuovamente effettuata una ricognizione globale delle proprietà comunali, ulteriore a quella che era stata effettuata allo scopo di redigere l'ultimo Piano Dismissioni 2017-2019 approvato unitamente al DUP, da cui è scaturito un elenco di beni per i quali è

possibile dare corso, attraverso procedure ad evidenza pubblica, all'individuazione di acquirenti pubblici o privati. Dalla disamina effettuata è emersa l'opportunità di escludere al momento i beni strumentali ad una efficace politica di welfare lato sensu intesa e, in quanto tali, ad oggi non suscettibili di alienazione.

Con il presente provvedimento si intende conseguentemente porre in approvazione l'allegato Piano Dismissioni Straordinario 2018-2021 (allegato 1), che contempla i beni alienabili nel prossimo quadriennio.

La II Sezione del Piano è dedicata ai cespiti di minore superficie, di valore inferiore ad Euro 30.000,00.

Non sono elencati nel Piano terreni, liberi o locati, di cui pure la Città è proprietaria, che non si ritiene di antropizzare mediante edificazione, nell'intento di preservare non solo gli aspetti ambientali del territorio urbano (come nel caso del Galoppatoio, recentemente pervenuto alla Città nell'ambito del Federalismo demaniale), ma anche la quantità di aree a servizi pubblici previste dal vigente P.R.G..

I beni ivi elencati sono stati oggetto di una prima due-diligence tecnico-amministrativa che ha condotto ad una loro stima suscettibile di perfezionamento in funzione dell'approfondimento istruttorio ancora occorrente; all'esito di tale procedimento, infatti, potrebbero emergere vincoli storici, edilizi, ambientali, urbanistici in grado di incidere, sia pure in modo non eccessivamente significativo, sul valore indicato. Si sottolinea come la stima possa essere parimenti suscettibile di variazione in funzione dell'andamento del mercato delle transazioni immobiliari.

Sono inclusi nel Piano immobili aventi destinazione a Servizi Pubblici, la cui migliore valorizzazione si ritiene attuabile solo mediante il ricorso a risorse private: pertanto gli stessi, qualora non applicabili le disposizioni del Decreto Legge 13 maggio 2011 n. 70 convertito in Legge 12 luglio 2011 n. 106 (cosiddetto "Decreto Sviluppo"), dovranno essere oggetto di variante urbanistica antecedente alla dismissione. Si pone quindi come indispensabile ed urgente l'attivazione di un tavolo tecnico costituito dall'Area Patrimonio, dall'Area Urbanistica, dall'Area Ambiente e dall'Area Edilizia Privata finalizzato a coordinare in via continuativa l'attività connessa a dette varianti nonché ad affrontare le questioni attinenti alla regolarità edilizia. Si precisa che, per tali cespiti, la stima indicata ha tenuto conto della valorizzazione derivante dalla ipotizzata variante urbanistica.

Si intende che le procedure di alienazione seguiranno prevalentemente le forme dell'asta pubblica, con riconoscimento della prelazione ex lege nei confronti dei conduttori delle unità ad uso non abitativo. Per quanto concerne le unità abitative occupate si conferma il riconoscimento del diritto di prelazione all'inquilino sul prezzo di aggiudicazione, come già disposto in occasione delle precedenti dismissioni. Tale diritto, che ai sensi dell'articolo 38 della Legge n. 392/1978 e s.m.i. spetta ai conduttori di immobili ad uso commerciale, potrà essere esercitato quindi anche dagli inquilini di case di abitazione purché gli stessi risultino titolari di regolare contratto e non siano morosi alla data di esercizio del diritto di prelazione.

Al fine non solo di ampliare la conoscenza del mercato, ma anche di attrarre ogni tipologia di investimento, sarà dedicata apposita sezione sulla pagina web della Città, per rendere note la consistenza del Piano e le caratteristiche di ciascun bene, avendo cura di un costante tempestivo aggiornamento.

Le previsioni complessive del Piano Straordinario nel quadriennio considerato ammontano a oltre Euro 73.000.000,00 (Sezione I e Sezione II), fatte salve le precisazioni sopra indicate a titolo meramente prudenziale.

Con riguardo all'alienazione delle unità immobiliari pervenute in proprietà alla Città per effetto dello scioglimento di ex IPAB o ex EE.CC.AA. e conseguentemente gravate dal vincolo di destinazione dell'uso e delle relative rendite a servizi di assistenza sociale, l'eventuale corrispettivo verrà introitato sull'apposito capitolo a ciò dedicato, salva l'eventualità della traslazione del suddetto vincolo su altri immobili di proprietà comunale ritenuti idonei a tale destinazione.

Negli altri casi il ricavato dell'alienazione verrà imputato sugli opportuni capitoli, tenendo conto del valore con il quale il bene è iscritto nei registri d'Inventario della Città, delle eventuali plusvalenze e delle disposizioni di cui all'articolo 56 bis, comma 11, del Decreto Legge 21 giugno 2013, n. 69, introdotto dalla Legge di conversione 9 agosto 2013, n. 98, che obbliga gli Enti Locali a devolvere il 10 per cento delle risorse nette derivanti dalle dismissioni del proprio patrimonio originario immobiliare al fondo per l'ammortamento dei titoli di stato, salvo che una percentuale uguale o maggiore non sia destinata per legge alla riduzione del debito dell'ente proprietario.

In conseguenza dell'approvazione del presente provvedimento saranno apportati i necessari aggiornamenti ai Piani Dismissioni allegati ai DUP degli esercizi interessati.

Le alienazioni dei beni saranno oggetto di successivi provvedimenti consiliari che ne definiranno puntualmente la relativa disciplina ed il corrispettivo, nonché il passaggio al patrimonio disponibile eventualmente occorrente ai sensi e per gli effetti dell'articolo 829 del Codice Civile.

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;

Rilevato 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.

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 il Piano Dismissioni Straordinario 2018-2021 (all. 1 - n. ) recante l'indicazione degli immobili di proprietà comunale suscettibili di alienazione nel prossimo quadriennio, alle condizioni tutte previste dal presente provvedimento;
- 2) di disporre la costituzione di un tavolo tecnico costituito dall'Area Patrimonio, dall'Area Urbanistica, dall'Area Ambiente e dall'Area Edilizia Privata finalizzato a coordinare in via continuativa l'attività urbanistica connessa all'eventuale approvazione delle varianti di P.R.G. occorrenti per l'alienazione di alcuni dei beni compresi nel Piano nonché i procedimenti edilizi che si rendessero necessari per la dismissione;
- 3) di dare atto che l'alienazione di ciascun bene o gruppo di beni sarà oggetto di successivi provvedimenti consiliari che ne definiranno puntualmente la relativa disciplina ed il corrispettivo, nonché il passaggio al patrimonio disponibile eventualmente occorrente ai sensi e per gli effetti dell'articolo 829 del Codice Civile;
- 4) di dare atto che verranno apportati i necessari aggiornamenti ai Piani Dismissioni di cui all'articolo 58 del Decreto Legge n. 112/2008 convertito in Legge n. 133/2008, degli esercizi interessati, in modificazione dell'ultimo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 3 maggio 2017 (mecc. 2017 00881/024) unitamente al DUP 2017-2021;
- 5) di attestare che il presente provvedimento è conforme alle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico, come risulta dal documento allegato (all. 2 - n. );
- 6) 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.

LA SINDACA  
F.to Appendino

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
EDILIZIA PRIVATA, ARREDO E  
DECORO URBANO  
F.to Montanari

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

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

LA DIRIGENTE AREA URBANISTICA  
F.to Gilardi

IL DIRIGENTE AREA PATRIMONIO  
F.to Nota

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.

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento.

Risultano assenti dall'Aula, al momento della votazione:

Artesio Eleonora, Canalis Monica, Carretta Domenico, Fassino Piero, Foglietta Chiara, Gosetto Fabio, Grippo Maria Grazia, il Vicepresidente Vicario Lavolta Enzo, Lo Russo Stefano, Lubatti Claudio, Magliano Silvio, Napoli Osvaldo, Ricca Fabrizio, Rosso Roberto, Tisi Elide, Tresso Francesco

Non partecipano alla votazione:

Morano Alberto

PRESENTI 23

VOTANTI 23

FAVOREVOLI 23:

Albano Daniela, Amore Monica, la Sindaca Appendino Chiara, Buccolo Giovanna, Carretto Damiano, Chessa Marco, Curatella Cataldo, Ferrero Viviana, Fornari Antonio, Giacosa Chiara, Giovara Massimo, Iaria Antonino, la Vicepresidente Imbesi Serena, Malanca Roberto, Mensio Federico, 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:

Artesio Eleonora, Canalis Monica, Carretta Domenico, Fassino Piero, Foglietta Chiara, Gosetto Fabio, Grippo Maria Grazia, il Vicepresidente Vicario Lavolta Enzo, Lo Russo Stefano, Lubatti Claudio, Magliano Silvio, Napoli Osvaldo, Ricca Fabrizio, Rosso Roberto, Tisi Elide, Tresso Francesco

Non partecipano alla votazione:

Morano Alberto

PRESENTI 23

VOTANTI 23

FAVOREVOLI 23:

Albano Daniela, Amore Monica, la Sindaca Appendino Chiara, Buccolo Giovanna, Carretto Damiano, Chessa Marco, Curatella Cataldo, Ferrero Viviana, Fornari Antonio, Giacosa Chiara, Giovara Massimo, Iaria Antonino, la Vicepresidente Imbesi Serena, Malanca Roberto, Mensio Federico, 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

---