

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 4 DICEMBRE 2017

(proposta dalla G.C. 17 novembre 2017)

Sessione Ordinaria

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

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

In totale, con il Presidente, n. 37 presenti, nonché gli Assessori e le Assessore: GIUSTA Marco - LAPIETRA Maria - LEON Francesca Paola - MONTANARI Guido - PATTI Federica - PISANO Paola - ROLANDO Sergio - SACCO Alberto - UNIA Alberto.

Risultano assenti, oltre alla Sindaca APPENDINO Chiara, i Consiglieri: FASSINO Piero - MALANCA Roberto e la Consigliera MONTALBANO Deborah.

Con la partecipazione del Segretario Generale PENASSO dr. Mauro.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: PIANO PARTICOLAREGGIATO LINGOTTO. APPROVAZIONE SCHEMA CONVENZIONE ATTUATIVA LOTTI I E II. DIVISIONE BENI COMUNI PER RIORDINO COMPROPRIETÀ.

Proposta del Vicesindaco Montanari, di concerto con l'Assessore Rolando.

Il Piano Particolareggiato Lingotto, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 113 del 27 marzo 1990, è stato oggetto, nel corso degli anni, di varie modifiche. In particolare, con deliberazione del Consiglio Comunale del 10 ottobre 2005 (mecc. 2005 05649/009), la cui Convenzione Urbanistica è stata sottoscritta in data 19 maggio 2006, venivano approvati il completamento e la modifica al Piano Particolareggiato (P.P.) in variante al P.R.G..

Con successiva deliberazione del Consiglio Comunale del 17 dicembre 2012 (mecc. 2012 07645/009) veniva compresa nel perimetro del Piano Particolareggiato l'attigua area M1 denominata Ambito "Borello e Maffiotto". Con la medesima deliberazione venivano, altresì, individuati il Lotto VI, collocato lungo l'asse ferroviario ed il Lotto VII, Ambito "Borello e Maffiotto", nonché ridefinito il Lotto V e rimodulata la distribuzione di alcune aree pubbliche e private. Con la modifica assunta con deliberazione della Giunta Comunale del 4 giugno 2015 (mecc. 2015 02408/009), veniva invece variato il regime patrimoniale di alcune aree di proprietà privata e di alcune porzioni di aree a servizi pubblici, senza modificare l'impianto generale dello stesso e confermandone i relativi dati dimensionali.

Con deliberazione della Giunta Comunale del 25 luglio 2017 (mecc. 2017 03029/009) è stata, altresì, approvata la modifica normativa al Piano Particolareggiato ai sensi degli ex articoli 38, 39 e 40 della L.U.R. 56/1977 e s.m.i. che ammette, in via transitoria, la realizzazione di parcheggi privati anche in struttura fuori terra.

In data 1 agosto 2017 (mecc. 2017 03145/009), la Giunta Comunale ha approvato il Progetto di Insieme e la variazione al Piano Particolareggiato Lingotto ai sensi degli articoli 20 e 23 delle Norme Tecniche di Attuazione. Con il citato provvedimento sono stati, altresì, approvati gli schemi di Convenzioni a, b e c, relativi ai Lotti I e II, V e VII del citato Piano Particolareggiato.

Al fine di addivenire alla stipulazione delle Convenzioni attuative sopra citate e al conseguente assoggettamento ad uso pubblico di aree da destinare a servizi, funzionale allo sviluppo del "Centro Polifunzionale del Lingotto", occorre preliminarmente dividere alcune proprietà indivise ed individuare le relative parti comuni del "Centro" medesimo. La Città, all'interno del compendio, è infatti proprietaria di una porzione censita al Catasto Fabbricati al Foglio 1401 particella 265 sub. 495, pervenuta per atto di acquisto da Lingotto S.p.A. a rogito notaio Marocco del 30 dicembre 1999 rep. n. 136382/58530 (trascritto il 21 gennaio 2000 ai numeri 1995/1203). Si tratta dell'immobile sito al quarto piano del complesso, adibito a residenza universitaria "Camplus College" per effetto della concessione alla Fondazione Falciola (ora Fondazione C.E.U.R.) del 5 luglio 2013 rep. A.P. n. 6583.

Nella vendita era ovviamente compresa la quota proporzionale sulle parti comuni ed indivisibili, sia comprensoriali, sia della cosiddetta Zona Nord Lingotto. Le prime sono state individuate nell'allegato 1 allo statuto del Consorzio Lingotto, costituito con atto autenticato nelle

firme dal notaio Ettore Morone in data 30 luglio 1996 rep. n. 78514 e 78519 e dal notaio Giuseppina Morone in data 31 luglio 1996 rep. n. 112254 e successive modificazioni. Si tratta sostanzialmente di rampe, scale, passaggi comuni, porticati, viabilità interna, rete del teleriscaldamento fino al contatore di ciascun utente, eccetera. La Città su tali beni comuni ha la titolarità di 13,50 millesimi. Le seconde, invece, sono parti comuni della Zona Nord Lingotto; la Città ha partecipato, infatti, alla costituzione del "Consorzio Progetto Zona Nord Lingotto" con atto a rogito notaio Marocco del 9 febbraio 1999 rep. n. 134932 con una quota di partecipazione pari a millesimi 106,01 a cui corrisponde una pari quota millesimale sulle parti comuni ed indivisibili della Zona Nord stessa. Anche in questo caso trattasi di corridoi, collegamenti verticali, eccetera.

La Convenzione attuativa da stipularsi in conseguenza della variazione al Piano Particolareggiato Lingotto approvata, ai sensi dell'articolo 23 delle N.T.A. del P.P., con deliberazione della Giunta Comunale del 1 agosto 2017 (mecc. 2017 03145/009) e con il presente provvedimento prevede, tra l'altro, nel Lotto I il completamento del Centro Fiere/Congressi mediante la realizzazione della S.L.P. residua e nel Lotto II la realizzazione di 8.000 metri quadrati di S.L.P. con destinazione Centro per l'innovazione (A.S.P.I., Terziario, Eurotorino).

Tali interventi verranno ad interessare anche lo spostamento e ricollocazione di alcuni spazi che attualmente costituiscono beni comuni non censibili e che verranno realizzati in altre porzioni del Complesso. In particolare, per quanto concerne la proprietà della Città, le modificazioni delle parti comuni nel Corpo Nord avranno ad oggetto la realizzazione di una nuova scala mobile, di un nuovo ascensore e la modifica dell'accesso nord, recando un vantaggio nell'uso della foresteria per il miglioramento dell'accessibilità notturna da parte degli ospiti. Infatti, attualmente l'accesso notturno degli studenti è garantito da una guardiano nella control room, che, a richiesta, raggiunge il piano terreno e provvede ad aprire una porta ubicata su via Nizza. Il nuovo accesso garantirà, invece, l'accesso diretto mediante la collocazione di un videocitofono. I restanti interventi non avranno ad oggetto gli immobili del quarto piano ove è ubicata la foresteria, bensì solo il piano terreno ed il piano primo.

Per consentire la realizzazione di tali interventi, si rende necessario procedere in via preliminare rispetto alla stipulazione della Convenzione attuativa, alla ridefinizione dei beni costituenti parti comuni: le tabelle millesimali in uso ed i relativi beni che ne formano oggetto non sono stati, infatti, mai formalmente approvati dai consorziati mediante apposito regolamento di comprensorio, sebbene gli stessi, nel corso del tempo, si siano ad essi attenuti, sia nella ripartizione dei costi di gestione, sia nella ripartizione delle spese di proprietà, anche ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1117 del Codice Civile. La progressiva ristrutturazione di cui è stato oggetto il comprensorio nel tempo e l'avvicinarsi delle proprietà delle diverse porzioni immobiliari non ha consentito, sinora, di individuare formalmente in via definitiva tali beni comuni né di individuare le proprietà esclusive di ciascun consorziato con riferimento all'uso esclusivo da parte del singolo. La complessità delle funzioni e delle proprietà che vi si intersecano

(8 Gallery Immobiliare S.r.l., PAD 5 S.r.l., Città di Torino, Fiat Chrysler Automobiles N.V., Lingotto 2000 S.r.l., Lingotto Hotels S.r.l., Lingotto Fiere S.r.l., FCA Partecipazioni S.p.A., Cinema Sviluppo S.p.A., Politecnico di Torino e Università degli Studi di Torino) rende dunque necessario procedere, in via preliminare rispetto all'attuazione degli interventi da parte di 8 Gallery Immobiliare S.r.l., alla stipulazione di un atto di ricomposizione fondiaria (individuazione di parti comuni e divisione), che ha già ricevuto l'assenso di ogni consorziato.

I beni ritenuti sinora beni comuni non censibili sono le porzioni identificate al Catasto Fabbricati come segue: Foglio 1401 particella 265 subalterni 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 704, 705, 678, 679, 680, 681 (quota millesimale della Città 13,50/1000); subalterni 664, 665, 666, 667 (quota millesimale della Città 106,01/1000).

Al fine della realizzazione delle opere, i beni comuni non censibili saranno individuati nelle porzioni identificate al Catasto Fabbricati come segue: Foglio 1401 particella 265 subalterni 656, 658, 659, 660 (quota millesimale della Città 13,50/1000); subalterni 682, 684, 702, 378 e 379 (quota millesimale della Città 13,50/1000), subalterni 674 e 675 e particella 485 sub. 2 (quota millesimale della Città 106,01 /1000).

Si allega tabella riepilogativa (all. 1 - n.) dalla quale si evince che le superfici costituenti nuovi beni comuni non censibili saranno sostanzialmente equivalenti, perdendo i consorziati, nell'assegnazione, 21 metri quadrati su alcuni beni sui quali la Città dispone di 13,50 millesimi ed acquisendo in assegnazione ulteriori 121 metri quadrati su beni sui quali la Città dispone di 106,01 millesimi. Il valore unitario al metro quadrato (Euro 130,00) - quale congruito dal competente Ufficio Valutazioni, come meglio infra specificato - è identico per tutti i beni. Per tali ragioni, non si farà luogo a conguagli.

Si dà atto che tali nuovi beni comuni non censibili saranno oggetto di assoggettamento all'uso pubblico per servizi, in quanto si tratta di aree facenti parte del Piano Terra del Padiglione 5, del Piano Primo del Padiglione 5 e dell'ingresso Nord del Piano Primo.

Peraltro, tali porzioni, attualmente di proprietà esclusiva dei diversi consorziati, risultano gravate di iscrizioni ipotecarie, unitamente ai relativi immobili di cui costituiscono accessori. E' pertanto indispensabile che il rischio di espropriazione attribuito ai creditori dalle ipoteche sia garantito da idonea fideiussione o polizza fideiussoria.

A tal fine, mediante perizia asseverata di professionista incaricato da 8 Gallery Immobiliare S.r.l. - allegata al presente provvedimento (all. 2 - n.) - congruita dal competente Ufficio Valutazioni, è stato stimato: (i) il valore delle aree costituenti beni comuni (assegnate pro-quota alla Città) gravate da tale diritto reale di garanzia; (ii) il valore delle aree che, pur non costituendo beni comuni, vengono assoggettate ad uso pubblico mediante la convenzione di cui infra. Tale valore unitario ammonta ad Euro 130,00/metri quadrati e quindi il valore complessivo che dovrà essere garantito dalla Società è pari ad Euro 132.600,00.

L'operazione patrimoniale sin qui illustrata verrà effettuata mediante la stipulazione di atto di divisione ed individuazione di parti comuni del "Centro Polifunzionale del Lingotto" da formalizzarsi tra tutti i consorziati (8 Gallery Immobiliare S.r.l., PAD 5 S.r.l., Fiat Chrysler

Automobiles N.V., Lingotto 2000 S.r.l., Lingotto Fiere S.r.l., FCA Partecipazioni S.p.A., Lingotto Hotels S.r.l., Cinema Sviluppo S.p.A., Politecnico di Torino e Università degli Studi di Torino, esclusa Lingotto Parking S.r.l. che non riveste la qualità di consorziato), il cui schema si allega al presente provvedimento (all. 3 - n.), con il quale vengono individuate le nuove porzioni che costituiscono beni comuni ai consorziati medesimi - nelle quote millesimali sopra indicate, che restano invariate - e gli attuali beni comuni distinti ai subb. 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 704, 705, 678, 679, 680, 681, 664, 665, 666, 667 vengono attribuiti in proprietà piena a 8 Gallery Immobiliare S.r.l..

Quest'ultima, mediante la sottoscrizione per preventiva accettazione del presente provvedimento, ha dichiarato di accettare l'attribuzione dei beni di cui acquisisce la proprietà piena nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, in quanto gravati anch'essi da iscrizioni ipotecarie (effettuate in data posteriore all'assoggettamento all'uso pubblico, risalente al 2011).

La Società si farà carico delle spese di rogito, fiscali e conseguenti alla stipulazione di tale atto e presterà la garanzia di cui si è detto, fermo restando che si darà corso a tale stipulazione solo in seguito al nulla osta della competente Soprintendenza (che, peraltro, ha autorizzato il progetto di 8 Gallery Immobiliare S.r.l. con provvedimento prot. n. 6754 del 23 luglio 2015), essendo il Comprensorio Lingotto soggetto a vincolo pronunciato con Decreto del 30 settembre 1994.

Poiché, come sopra accennato, gli interventi da parte di 8 Gallery S.r.l. non avranno ad oggetto porzioni immobiliari ubicate al piano quarto ed i nuovi beni comuni non censibili (come del resto gli attuali) non sono funzionali alla foresteria, si ritiene di conferire mandato ai competenti Uffici affinché provvedano in futuro all'adozione degli atti necessari ad una nuova ed ulteriore razionalizzazione dei beni comuni.

Con il presente provvedimento si approva, altresì, lo schema di Convenzione attuativa (all. 4 - n.) relativa ai Lotti I e II integrato con i frazionamenti frattanto occorsi e l'inserimento della clausola di garanzia a favore della Città in caso di attivazione di ipoteca su alcune delle aree assoggettate all'uso pubblico non costituenti standard urbanistico (e su alcuni beni comuni ipotecati ricompresi nelle medesime).

La predetta Convenzione dovrà essere sottoscritta entro il termine di 6 mesi dall'esecutività della presente deliberazione.

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. n. 13884;

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

Visto il P.R.G., approvato con deliberazione della Giunta Regionale 3-45091 del 21 aprile 1995;

Vista la Legge Regionale 5 dicembre 1077 n. 56 e s.m.i.;

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 meglio espresse in narrativa, che qui integralmente si richiamano e formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:

- 1) di autorizzare la stipulazione dell'atto di divisione e individuazione di parti comuni del "Centro Polifunzionale del Lingotto", il cui schema si allega al presente provvedimento (allegato 3), mediante il quale, al fine del riordino di limitate porzioni di aree in comproprietà ubicate all'interno del Comprensorio, verranno individuati i beni comuni di contitolarità dei consorziati e verranno assegnate alcune aree in proprietà esclusiva a 8 Gallery Immobiliare S.r.l., come da allegata tabella riepilogativa (allegato 1), previo nulla osta della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per il Comune e la Provincia di Torino;
- 2) di approvare che le spese di rogito, fiscali e conseguenti alla stipulazione dell'atto sopra indicato siano a carico di 8 Gallery Immobiliare S.r.l.;
- 3) di approvare, altresì, lo schema di Convenzione attuativa relativa ai Lotti I e II (allegato 4) integrato con i frazionamenti frattanto occorsi e l'inserimento della clausola di garanzia a favore della Città in caso di attivazione di ipoteca sulle aree assoggettate all'uso pubblico non costituenti standard urbanistico, fra le quali sono comprese le aree ipotecate che vengono attribuite pro quota millesimale alla Città, dandosi atto che l'ammontare della garanzia dovrà essere pari ad Euro 132.600,00, come da perizia asseverata allegata (allegato 2);
- 4) di dare atto che la Convenzione di cui al precedente punto 3) dovrà essere sottoscritta entro il termine di sei mesi dall'esecutività del presente provvedimento, con atto pubblico tra la Città, la Lingotto Parking S.r.l., la Lingotto Fiere S.r.l., la Fiat Partecipazioni S.p.A., 8 Gallery Immobiliare S.r.l., PAD 5 S.r.l., Fiat Chrysler Automobiles N.V., Lingotto 2000 S.r.l., Lingotto Hotels S.r.l., Cinema Sviluppo S.p.A., Politecnico di Torino e Università degli Studi di Torino, con l'autorizzazione all'ufficiale rogante, nonché al rappresentante del Comune di Torino di apportare, ove occorra, al momento della sottoscrizione, tutte le modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione di adeguamento alle norme di legge, nonché le modifiche di carattere tecnico-formale al pari giudicate opportune

- e comunque dirette ad una migliore redazione dell'atto;
- 5) di dichiarare che il presente provvedimento è conforme a quelli indicati all'articolo 2 delle 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 allegata dichiarazione (all. 5 - n.);
- 6) di dichiarare, 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.

IL VICESINDACO

F.to Montanari

L'ASSESSORE AL PATRIMONIO

F.to Rolando

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

LA DIRIGENTE

DI AREA URBANISTICA E QUALITÀ

DEGLI SPAZI URBANI

F.to Gilardi

Limitatamente agli aspetti patrimoniali

IL DIRIGENTE

AREA PATRIMONIO

F.to Nota

Limitatamente agli aspetti patrimoniali

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, Foglietta Chiara, Grippo Maria Grazia, il Vicepresidente Vicario Lavolta Enzo, Lo Russo Stefano, Lubatti Claudio, Morano Alberto, Tisi Elide, Tresso Francesco

Non partecipano alla votazione:

Magliano Silvio

PRESENTI 25

VOTANTI 25

FAVOREVOLI 22:

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

CONTRARI 3:

Napoli Osvaldo, Ricca Fabrizio, Rosso Roberto

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, Foglietta Chiara, Grippo Maria Grazia, il Vicepresidente Vicario Lavolta Enzo, Lo Russo Stefano, Lubatti Claudio, Morano Alberto, Tisi Elide, Tresso Francesco

Non partecipano alla votazione:
Magliano Silvio

PRESENTI 25
VOTANTI 25

FAVOREVOLI 22:

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

CONTRARI 3:

Napoli Osvaldo, Ricca Fabrizio, Rosso Roberto

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.

In originale firmato:

IL SEGRETARIO
Penasso

IL PRESIDENTE
Versaci
