CITTA' DI TORINO

DIVISIONE PATRIMONIO, PARTECIPATE, FACILITY E SPORT
AREA PATRIMONIO

DEL 557 / 2021 **28/06/2021**

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 28 GIUGNO 2021

(proposta dalla G.C. 11 giugno 2021)

Convocato il Consiglio nelle prescritte forme sono intervenuti, oltre al Presidente SICARI Francesco ed alla Sindaca APPENDINO Chiara, le Consigliere ed i Consiglieri:

ALBANO Daniela	GIOVARA Massimo	PATRIARCA Lorenza
AMORE Monica	GRIPPO Maria Grazia	PETRARULO Raffaele
ARTESIO Eleonora	IMBESI Serena	RUSSI Andrea
AZZARA' Barbara	LAVOLTA Enzo	SCANDEREBECH Federica
BUCCOLO Giovanna	LO RUSSO Stefano	SGANGA Valentina
CARLEVARIS Cinzia	MAGLIANO Silvio	TEVERE Carlotta
CARRETTA Domenico	MALANCA Roberto	TISI Elide
CARRETTO Damiano	MENSIO Federico	TRESSO Francesco
CHESSA Marco	MONTALBANO Deborah	VERSACI Fabio
FERRERO Viviana	NAPOLI Osvaldo	
FOGLIETTA Chiara	NAPOLITANO Vincenzo	
FORNARI Antonio	PAOLI Maura	
GIACOSA Chiara	PARLACINO Francesca	

In totale, con il Presidente e la Sindaca, n. 37 presenti, nonché le Assessore e gli Assessori: GIUSTA Marco Alessandro - IARIA Antonino - LAPIETRA Maria - LEON Francesca Paola - PIRONTI Marco - ROLANDO Sergio - SACCO Alberto - SCHELLINO Sonia

Risultano assenti i Consiglieri e le Consigliere: CURATELLA Cataldo - LUBATTI Claudio - POLLICINO Marina - RICCA Fabrizio

Con la partecipazione del Vicesegretario Generale FERRARI Giuseppe.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: GRATTACIELO RAI SITO IN VIA CERNAIA N. 33. PRESA ATTO MODIFICA DESTINAZIONE - CANCELLAZIONE VINCOLO - CORRISPETTIVO EURO 3.415.198,49 SOGGETTO AD ULTERIORE AGGIORNAMENTO ISTAT. APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Iaria.

La RAI Radiotelevisione italiana S.p.A., nell'ambito del programma di razionalizzazione e rinnovamento delle proprie sedi nella Città di Torino, ha avviato, a partire dal luglio 2019, due successive procedure competitive per la vendita dell'immobile di sua proprietà sito in via Cernaia, 33.
Come noto, si tratta del grattacielo situato nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria di Porta Susa, che occupa l'isolato delimitato da via Cernaia, via Guicciardini, via Ruffini e P.zza XVIII Dicembre, in un ambito di grande trasformazione urbana che ha visto nascere la sede di Intesa Sanpaolo e della Città Metropolitana, la nuova stazione di Porta Susa, l'espansione della cittadella politecnica e la nuova sede espositiva delle OGR, ridisegnando lo skyline cittadino.

L'edificio, realizzato nel 1966 su progetto di Domenico Morelli e Aldo Morbelli, è uno dei più alti di Torino, con 19 livelli fuori terra, 3 piani interrati e 72 metri di altezza. Il corpo di fabbrica principale, a forma di parallelepipedo, è affiancato da due corpi più bassi uno dei quali si sviluppa lungo via Cernaia. Sotto quest'ultimo è stato ricavato un porticato in continuità con i portici ottocenteschi della via, ai quali si richiama per forma e dimensioni. Ha una superficie di circa 28.600 mq lordi, di cui 20.400 mq fuori terra ed ha una volumetria totale di circa 118.700 mc, di cui 82.200 fuori terra e 36.500 entro terra.

Nell'idea originaria, il grattacielo era volto ad ospitare la sede nazionale della RAI a Torino, città che negli anni '30 ha visto nascere la TV italiana nella sede storica di via Arsenale 21, ma destinata al trasferimento di gran parte dei suoi dipartimenti a Roma. L'immobile è stato, infatti, sede della Direzione Generale della RAI a Torino sino al 2014.
Dopo il trasferimento degli uffici e delle attività della Rai nell'immobile di via Cavalli 4-6, il futuro della struttura, ormai dismessa ed in stato di abbandono, è stato per qualche tempo incerto, fino a che la Società si è determinata ad avviare, poco prima della pandemia, le procedure per la sua vendita, sospese a causa dell'emergenza sanitaria e poi riavviate sul finire del 2020.
Ad esito di due procedure competitive andate deserte, e della successiva fase di negoziazione diretta, è stata presentata alla RAI, ad aprile del 2021, un'offerta per l'acquisto, con termine di

validità al 31 maggio 2021.
Il Consiglio di Amministrazione della Società, nella seduta del 29 aprile 2021, ha deliberato l'accettazione dell'offerta ricevuta. Le Parti prevedono di addivenire al rogito di vendita, con contestuale pagamento del corrispettivo da parte dell'acquirente, il giorno 1° dicembre 2021.
L'area di sedime del fabbricato, di circa 3.300 mq, censita al C.T. al foglio 1221 part. 355 (area urbana di are 33 e centiare 10), è pervenuta alla Rai in seguito ad acquisizione dalla Città di Torino, con rogito dr. Vittorio Piccioni, Segretario Generale della Città, in data 30.03.1956 rep. n°668, registrato a Torino il 20.04.1956 al n. 2341, vol. 9, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino il 14.05.1956 al n. 12638 di Registro Generale e n. 10931 di Registro Particolare.
Tale area ed il complesso sovrastante (anch'esso censito al C.F. al foglio 1221 part. 355), ricadono in Zona Urbana Centrale Storica in area destinata dal vigente P.R.G. ad "*Area TE - Aree o complessi di edifici a destinazione terziaria*", normata dall'art. 8, punto 13 commi 53 e 54 delle NUEA, a tenore del quale: "*Sono consentite le attività espositive e congressuali (v. art. 3 punto 6) e turistico-ricettive (v. art. 3 punto 2A). Ai piani interrato, terreno, ammezzato e primo sono inoltre consentite: attività commerciali al dettaglio, attività di ristorazione e pubblici esercizi e artigianato di servizio (di cui all'art. 3 punti 4A1a, 4A1b1, 4A2, 4A3). All'interno della Zona urbana centrale storica è ammesso l'uso residenziale*".
Con l'atto sopra citato, la Città ha venduto alla RAI l'area di insistenza del fabbricato, verso il corrispettivo di Lire 227.500.000, "*pari alla metà della media del prezzo minimo di lire 435.000.000 e massimo di lire 475.000.000 risultanti dalla perizia di stima allestita da un collegio di periti designati dalle parti*" (art. Terzo). L'art. Quarto dell'atto, stabiliva, inoltre, quanto segue: *"Sul terreno venduto dovrà essere eretto, entro tre anni da oggi, il nuovo edificio da destinarsi a sede della Direzione Generale della R.A.I. per uffici e laboratori con diritto per la Civica Amministrazione, in caso di mancata realizzazione dell'opera entro il termine suddetto, di richiedere la retrocessione dell'area allo stesso prezzo percepito. Ove, in futuro, per qualsiasi motivo, al terreno ed alla costruzione su di esso eretta, venga riservata una destinazione diversa da quella che ha indotto la Civica Amministrazione a vendere l'area di cui trattasi a condizione di favore, il Comune avrà la facoltà di pretendere il versamento dello importo di Lire 227.500.000, pari alla differenza tra la media dei prezzi massimo e minimo di stima e quello corrisposto in sede di vendita, oppure di invocare la retrocessione dell'immobile venduto previo rimborso del prezzo ricevuto e mediante pagamento del valore della costruzione realizzata, da determinarsi di comune accordo o in difetto da un Collegio di tre periti designati uno per ciascuno dei due Enti interessati ed il terzo dal Presidente del Tribunale."*
Si evince dal tenore letterale dell'atto che la causa negoziale era quella di vincolare l'immobile edificando ad una particolare destinazione, rispondente ad una funzione economico-sociale ("da destinarsi a sede della Direzione Generale della RAI") e che, in ragione di ciò, il corrispettivo è stato convenuto in misura ridotta rispetto al valore di mercato dell'area. La modificazione della destinazione d'uso vincolante è stata disciplinata già contrattualmente, prefigurando, come conseguenza, una duplice opzione: il pagamento della somma di Lire 227.500.000 ovvero l'acquisto dell'area con sovrastante edificio da parte della Città.
E' intendimento dell'Amministrazione dare corso alla prima delle opzioni contemplate dall'articolo Quarto dell'atto citato, accettando il pagamento da parte di RAI della somma ivi prevista attualizzata alla data del versamento. Non si ritiene percorribile la seconda delle opzioni previste dal contratto, vale a dire "*la retrocessione dell'immobile venduto previo rimborso del prezzo ricevuto e mediante pagamento del valore della costruzione realizzata"*, sia per evidenti carenze di bilancio, sia perché sono ampiamente soddisfatte le esigenze logistiche dell'Amministrazione, particolarmente in questa fase storica di drastica diminuzione del fabbisogno di spazi aziendali.
In proposito, in fase istruttoria, la RAI ha dichiarato la propria disponibilità a corrispondere alla Città la somma di Lire 227.500.000 che, rivalutata alla data del 31.3.2021 secondo l'indice Istat dei

prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, determina un importo pari ad Euro 3.415.198,49; la Società si è dichiarata, altresì, disponibile ad aggiornare ulteriormente tale somma alla data del versamento, e cioè alla data del rogito di compravendita fissato per il 1° dicembre 2021, sulla base del più recente indice ISTAT.
Con il presente provvedimento si intende quindi prendere atto della modificazione di destinazione che la RAI intende attuare sull'immobile di proprietà di via Cernaia 33, a fronte del pagamento della somma prevista all'articolo Quarto dell'atto a rogito Piccioni del 30.3.1956.
L'operazione di vendita dell'edificio permetterà di dare un nuovo volto non solo ad un immobile destinato al degrado, ma anche all'isolato, alla piazza circostante e alla Spina Centrale, completando un tassello di riqualificazione rimasto incompiuto per la presenza di questo "nodo critico", le cui condizioni hanno costretto il trasferimento totale dei dipendenti nella nuova sede. D'altro canto, la destinazione alle attività RAI, che costituisce indubbiamente garanzia di occupazione, fonte di sinergie con le realtà piemontesi e di redditività per l'indotto, resta assicurata dal Centro di Produzione TV e radio di via Verdi e dalla Direzione Amministrativa di via Cavalli 4-6, senza contare le numerose produzioni attivate e programmate presso gli studi Lumiq di c.so Lombardia.

Al fine di dare attuazione all'impegno contrattuale si renderà necessario l'intervento, nell'atto di vendita dell'immobile di via Cernaia 33, del Dirigente competente, che in nome e per conto della Città prenda atto della modificazione della destinazione d'uso, autorizzi la cancellazione del vincolo presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e rilasci, dietro pagamento di quanto dovuto alla Città da parte di RAI, apposita quietanza, dichiarando di nulla avere più a chiedere o pretendere in ragione della pattuizione sopra riportata.
Resta inteso che nessuna spesa, anche di natura fiscale, graverà sulla Città per la presente operazione.

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 richiamano per fare parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e delle decisioni assunte:

1. di prendere atto della modificazione della destinazione d'uso dell'immobile di proprietà della RAI, Radio Televisione Italiana S.p.A. (con sede in Roma, viale Mazzini 14, C.F. e partita IVA 06382641006), sito in Torino, via Cernaia n°33 (C.F. e C.T. foglio 1221 part. 355), a suo tempo prevista nell'atto a rogito Piccioni del 30.03.1956 rep. n°668 quale sede della Direzione Generale

della Società;
2. di optare per la prima delle facoltà disciplinate all'articolo Quarto del citato atto a rogito Piccioni, approvando che la Società corrisponda, in sede di atto di vendita dell'edificio, calendarizzato per il 1° dicembre 2021, l'importo di euro 3.415.198,49 (pari a Lire 227.500.000 attualizzate alla data del 31 marzo 2021) fuori campo IVA, da aggiornarsi alla data del versamento secondo l'ultimo indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati alla medesima data disponibile;
3. di demandare al Dirigente competente l'assunzione di tutti i provvedimenti anche contabili che si renderanno necessari, ivi compreso l'intervento in atto, con poteri di quietanza, di cancellazione del vincolo occorrente per le formalità presso la Conservatoria dei RR.II. e di rendere dichiarazioni liberatorie, dando atto che le spese di rogito, fiscali e conseguenti, saranno a carico della RAI o suo avente causa;
4. di dichiarare, attesa l'urgenza della definizione dei rapporti connessa alla vendita dell'edificio da parte di RAI S.p.A., in conformità del distinto voto palese, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Proponenti:

L'ASSESSORE
Antonino Iaria

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

LA DIRIGENTE
Margherita Rubino

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

LA DIRIGENTE FINANZIARIA
Elena Brunetto

Il Presidente pone in votazione il provvedimento.

IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento.

Al momento della votazione risultano assenti dall'aula o considerati assenti ai sensi dell'art. 128 comma 2 del Regolamento del Consiglio Comunale:
Carretta Domenico, il Vicepresidente Vicario Lavolta Enzo, Lo Russo Stefano, Montalbano Deborah, Napoli Osvaldo, Parlacino Francesca, Petrarulo Raffaele, Scanderebech Federica, Tisi Elide

PRESENTI 28
VOTANTI 27

ASTENUTI 1:
Artesio Eleonora

FAVOREVOLI 27:
Albano Daniela, Amore Monica, la Sindaca Appendino Chiara, Azzarà Barbara, Buccolo Giovanna, Carlevaris Cinzia, Carretto Damiano, Chessa Marco, la Vicepresidente Ferrero Viviana, Foglietta Chiara, Fornari Antonio, Giacosa Chiara, Giovara Massimo, Grippo Maria Grazia, Imbesi Serena, Magliano Silvio, Malanca Roberto, Mensio Federico, Napolitano Vincenzo, Paoli Maura, Patriarca Lorenza, Russi Andrea, Sganga Valentina, il Presidente Sicari Francesco, Tevere Carlotta, Tresso Francesco, 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.

Al momento della votazione risultano assenti dall'aula o considerati assenti ai sensi dell'art. 128 comma 2 del Regolamento del Consiglio Comunale:
Carretta Domenico, il Vicepresidente Vicario Lavolta Enzo, Lo Russo Stefano, Montalbano Deborah, Napoli Osvaldo, Parlacino Francesca, Petrarulo Raffaele, Scanderebech Federica, Tisi Elide

PRESENTI 28
VOTANTI 27

ASTENUTI 1:
Artesio Eleonora

FAVOREVOLI 27:
Albano Daniela, Amore Monica, la Sindaca Appendino Chiara, Azzarà Barbara, Buccolo Giovanna, Carlevaris Cinzia, Carretto Damiano, Chessa Marco, la Vicepresidente Ferrero Viviana, Foglietta Chiara, Fornari Antonio, Giacosa Chiara, Giovara Massimo, Grippo Maria Grazia, Imbesi Serena, Magliano Silvio, Malanca Roberto, Mensio Federico, Napolitano Vincenzo, Paoli Maura, Patriarca Lorenza, Russi Andrea, Sganga Valentina, il Presidente Sicari Francesco, Tevere Carlotta, Tresso Francesco, Versaci Fabio

Il Presidente dichiara approvata l'immediata eseguibilità del provvedimento.

IL PRESIDENTE	IL VICESEGRETARIO GENERALE
Firmato digitalmente	Firmato digitalmente
Francesco Sicari	Giuseppe Ferrari