

Direzione Centrale Ambiente, Sviluppo, Territorio e Lavoro
 Direzione Centrale Patrimonio, Commercio e Sistemi Informativi

n. ord. 107
 2013 05486/009

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 18 NOVEMBRE 2013

(proposta dalla G.C. 7 novembre 2013)

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	CUNTRÒ Gioacchino	MUZZARELLI Marco
ALUNNO Guido Maria	CURTO Michele	NOMIS Fosca
AMBROGIO Paola	D'AMICO Angelo	ONOFRI Laura
APPENDINO Chiara	DELL'UTRI Michele	PAOLINO Michele
ARALDI Andrea	GENISIO Domenica	PORCINO Giovanni
BERTHIER Ferdinando	GRECO LUCCHINA Paolo	RICCA Fabrizio
BERTOLA Vittorio	GRIMALDI Marco	SBRIGLIO Giuseppe
CARBONERO Roberto	LA GANGA Giuseppe	SCANDEREBECH Federica
CARRETTA Domenico	LEVI Marta	TROIANO Dario
CASSIANI Luca	LEVI-MONTALCINI Piera	TRONZANO Andrea
CENTILLO Maria Lucia	MAGLIANO Silvio	VENTURA Giovanni
CERVETTI Barbara Ingrid	MARRONE Maurizio	VIALE Silvio
COPPOLA Michele	MORETTI Gabriele	

In totale, con il Presidente ed il Sindaco, n. 40 presenti, nonché gli Assessori: BRACCIALARGHE Maurizio - CURTI Ilda - LAVOLTA Enzo - LO RUSSO Stefano - MANGONE Domenico - PASSONI Gianguido - TEDESCO Giuliana.

Risulta assente il Consigliere LIARDO Enzo.

Con la partecipazione del Segretario Generale PENASSO dr. Mauro.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: COSTITUZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE NOVANTANOVENNALE SULL'AREA EX WESTINGHOUSE - LINEE GUIDA PER LA PREDISPOSIZIONE DEL BANDO PUBBLICO E SUCCESSIVA CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DEL CENTRO CONGRESSI - APPROVAZIONE.

Proposta del Sindaco Fassino e degli Assessori Lo Russo e Passoni, comprensiva degli emendamenti approvati nella presente seduta.

L' "Ambito 8.18/1 Spina 2-PRIN", disciplinato dalla modifica all'Accordo di Programma "Spina 2, Lancia, Framtek" siglato in data 16 marzo 2011 e ratificato con deliberazione del Consiglio Comunale dell'11 aprile 2011 (mecc. 2011 01614/009), prevede attualmente, nell'Unità di Intervento 4, Area di Intervento A, la realizzazione di attrezzature di interesse generale e servizi ad esse connessi, oltre alla dotazione dei necessari parcheggi pubblici, per una SLP complessiva di mq. 25.000.

Nella restante Area di Intervento B è prevista la realizzazione di attrezzature di interesse generale per 25.000 mq. di SLP, comprensivi degli interventi del Politecnico di Torino (Energy Center e Residenze Universitarie). La proprietà delle suddette aree è interamente della Città.

In particolare, l'Ambito di Intervento A, convenzionalmente denominato "Area Ex Westinghouse" e quale individuato con la lettera "A" nella planimetria allegata sub 1 è identificata al Catasto Terreni al foglio 1239, particelle 148 parte, 150 parte, 151 parte e 130 parte. In conformità con detta destinazione d'uso "Attrezzature di Interesse Generale", con nota del 21 febbraio 2011 la Fondazione CRT manifestava l'interesse ad attivare, direttamente o tramite soggetto da essa designato, anche attraverso partnership da definirsi con l'accordo della Città, la trasformazione della citata "Area Ex Westinghouse" per la realizzazione di un centro congressuale, previa acquisizione del diritto di superficie sull'area, a fronte di un corrispettivo pari a 400,00 Euro al mq..

Ritenendo di pubblico e rilevante interesse la proposta presentata dalla Fondazione ed al fine di individuare eventuali altre proposte sull'area in questione, la Città pubblicava in data 4 marzo 2011, su un quotidiano a rilevanza nazionale, apposito avviso per comparare eventuali progetti analoghi a quello presentato dalla Fondazione CRT. Decorso il termine di pubblicazione, non risultavano prevenute altre manifestazioni di interesse.

L'operazione si prefigge, infatti, attraverso l'edificazione di un nuovo Centro Congressi Polifunzionale di dare nuovo impulso turistico/commerciale al territorio cittadino. Ben noti sono gli elementi di sviluppo che un Centro Congressi apporta al territorio: dalle ricadute economiche del turismo congressuale, al potenziamento delle attività di leisure, con benefici al sistema economico complessivo che possono andare ben oltre i confini cittadini.

Con deliberazione della Giunta Comunale (mecc. 2011 08075/009) del 20 dicembre 2011, in attuazione di quanto previsto nel Piano Dismissioni 2011, veniva approvato lo schema di Convenzione finalizzato a trasferire in capo a Fondazione CRT, o a chi per essa, il diritto di superficie sull'area per 25.000 mq. di SLP per un periodo di 99 anni a fronte del corrispettivo complessivo di 10.000.000,00 di Euro.

In data 21 dicembre 2012 la Real Estate Asset Management - Ream S.G.R. S.p.A. veniva designata dalla Fondazione CRT quale soggetto che avrebbe acquisito il diritto di superficie sulla predetta area.

Con comunicazione del 21 dicembre 2012 la citata Real Estate Asset Management - Ream S.G.R. S.p.A. dichiarava il proprio interesse ad acquisire ulteriori 9.000 mq. di SLP, già previsti nella capacità edificatoria del PRIN, richiedendo una disponibilità totale di 34.000 mq. di SLP e, al contempo l'estensione dell'area in diritto di superficie a tutta l'area A1, che ricomprende la predetta area A. A fronte di tale proposta veniva offerto un ulteriore corrispettivo stimato in Euro 4.200.000,00, in aggiunta ai dieci milioni di cui sopra.

Con deliberazione della Giunta Comunale (mecc. 2012 07956/009) del 22 dicembre 2012 veniva quindi autorizzata la stipulazione di contratto preliminare di trasferimento del diritto di superficie sull'area a favore della predetta Ream S.G.R., per un corrispettivo complessivo pari a dieci milioni di Euro, con contestuale corresponsione di una caparra pari a cinque milioni di Euro. Tale contratto preliminare è stato stipulato in data 28 dicembre 2012 con atto rogito Notaio Andrea Ganelli e prevede (articolo 1) l'impegno di REAM "ad acquistare per sé o per altro soggetto da nominare o fondo anche di futura costituzione, il diritto di superficie e di proprietà superficaria sull'area 'A'". Nelle premesse di tale atto veniva altresì richiamata la predetta comunicazione di REAM del 21 dicembre 2012 recante interesse ad acquisire gli ulteriori 9.000 mq. di SLP.

La citata deliberazione, ritenuta di interesse per la Città la proposta di integrare l'Ambito di intervento con attività connesse e complessivamente atte a sostenere il rilevante onere gestionale del Centro Congressi, dava altresì mandato agli uffici di intraprendere le azioni necessarie per adeguare i contenuti del PRIN in sede di Accordo di Programma e di attivare, al contempo, apposita gara pubblica volta alla individuazione di un soggetto unico a cui trasferire in via definitiva il diritto di superficie sull'intera area denominata "A1". Qualora, a seguito di tale procedura, l'aggiudicatario non sia la Real Estate Asset Management - Ream S.G.R. S.p.A., la Città provvederà unicamente a restituire la caparra corrisposta da quest'ultima in sede di stipulazione del contratto preliminare oltre agli interessi legali nel frattempo maturati.

Considerata la necessità di procedere all'adeguamento urbanistico di cui sopra, si è ritenuto di far precedere la predetta gara sull'offerta economica da una fase preliminare finalizzata alla presentazione di soluzioni progettuali e morfologiche coerenti con le destinazioni di Piano Regolatore (attrezzature di interesse generale ex articolo 22 N.U.E.A. di P.R.G.) sull'intera area A1, con un'utilizzazione edificatoria di una SLP minima di 34.000 mq. e massima di 40.000 mq, di cui una quota non inferiore a 16.500 mq. per la realizzazione di un Centro Congressi e con la possibilità di insediare destinazioni accessorie e connesse allo svolgimento dell'attività principale quali attività commerciali al dettaglio, pubblici esercizi e attività artigianali di servizio (ASPI), entro il limite del 25% della S.L.P. esistente o in progetto (max 10.000 di SLP), previa acquisizione del diritto di superficie sull'area stessa per un periodo di 99 anni.

A seguito della deliberazione della Giunta Comunale del 19 febbraio 2013 (mecc. 2013 00763/009) e successiva determinazione dirigenziale n. 68 del 15 marzo 2013, in data 17 marzo 2013 veniva pubblicato apposito avviso che prevedeva la presentazione delle predette proposte progettuali entro il termine di 45 giorni successivamente prorogato al 31 maggio 2013. Entro il citato termine fissato dalla Città pervenivano due proposte progettuali da parte della Nova Coop Società Cooperativa e da parte di Amteco S.p.A. e con nota del 23 maggio 2013 la Real Estate Asset Management - Ream S.G.R. S.p.A. manifestava altresì la propria disponibilità ad acquisire diritti edificatori sull'area fino al massimo di 40.000 mq. di SLP.

Tutto ciò premesso, la Città intende ora procedere alla definizione delle linee guida necessarie per la predisposizione del bando pubblico volto ad individuare il soggetto aggiudicatario del diritto di superficie novantanovenale sull'area, e necessarie altresì per la definizione dell'apposita convenzione con la Città ai sensi dell'articolo 19 delle N.U.E.A. di P.R.G. al fine di disciplinare la realizzazione, la gestione e l'uso del Centro Congressi, impegno che dovrà costituire obbligazione specifica ed essenziale del bando di gara ai sensi dell'articolo 1455 Codice Civile.

Pertanto, occorre garantire l'effettiva realizzazione di tale Centro attraverso la previsione di una serie di strumenti vincolanti e prescrittivi, uno dei quali è costituito dalla predetta Convenzione.

La citata Convenzione dovrà adeguatamente garantire la Città in relazione alla progettazione, realizzazione del Centro Congressi nonché alla sua gestione. In tal senso verranno inserite specifiche clausole di garanzia, fino alla risoluzione di diritto del contratto di costituzione del diritto di superficie e restituzione del corrispettivo abbattuto del 30% a titolo di penale qualora, entro il termine di due anni dall'aggiudicazione definitiva, non venga presentata la proposta di Strumento Urbanistico Esecutivo ed entro un anno dall'approvazione di quest'ultimo, richiesto il permesso di costruire, relativo al Centro Congressi.

Parimenti, ai fini della stipulazione della predetta Convenzione, l'aggiudicatario dovrà prestare apposite fideiussioni finalizzate a garantire per un periodo di dieci anni i costi di gestione del centro Congressi. In sede di bando, i partecipanti dovranno, quindi, presentare Piano Economico Finanziario volto a dimostrare la sostenibilità dell'operazione.

Per l'individuazione del contraente in favore del quale verrà costituito il diritto di superficie novantanovenale, si ritiene di agire in applicazione della normativa quadro che disciplina le alienazioni di beni pubblici (Regio Decreto 2440/1923 e Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità Generale dello Stato Regio Decreto 23 maggio 1924 n. 827). Si procederà pertanto all'indizione di asta pubblica, con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo posto a base d'asta, secondo le modalità di cui agli articoli 73, lettera c), e 76, commi 1, 2 e 3. del Regio Decreto n. 827 del 23 maggio 1924.

La perizia effettuata congiuntamente al Dipartimento Interateneo di Scienze, Progetto e Politiche del Territorio del Politecnico di Torino ha determinato in Euro 17.444.000,00= (436,10 Euro mq/SLP) - quale valore rappresentante la media tra un valore minimo di Euro 16.160.000,00= (404,00 Euro mq/SLP) ed un massimo di Euro 18.728.000,00= (468,20 Euro mq/SLP) - il più probabile valore a base d'asta dell'area in oggetto. In considerazione del fatto che Ream S.G.R. S.p.A. si era impegnata all'acquisto ad un valore unitario di 417,65 Euro mq/SLP (in allora riferito ad una SLP complessiva di mq. 34.000), prudenzialmente si assume il valore sopra indicato come base d'asta, pari quindi ad Euro 16.706.000,00= (417,65 Euro mq/SLP per 40.000 mq/SLP), valore comunque compreso nella forchetta della valutazione del DIST.

Come sopra specificato, è attualmente in corso il procedimento di modifica dell'Accordo di Programma sopramenzionato, finalizzato alla diversa articolazione dell'utilizzazione edificatoria massima consentita e già esistente sull'area, pari a circa 40.000 mq. di SLP. Pertanto, l'apertura delle buste contenenti le offerte di gara potrà essere effettuata unicamente ad avvenuta chiusura della Conferenza di Servizi finalizzata alla modifica dell'Accordo di Programma di cui sopra.

Al riguardo della data di stipulazione dell'atto, deve inoltre considerarsi che gli immobili insistenti sull'area (ex Nebiolo ed ex Caserma Lamarmora) sono oggetto di procedimento di vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.; di conseguenza, l'atto definitivo non potrà che essere stipulato entro 60 giorni dalla formale comunicazione da parte della Città del completamento del procedimento sospensivo ex D.Lgs. 42/2004 cui tali beni sono sottoposti; solo dopo la rinuncia all'esercizio della prelazione da parte degli Enti legittimati sarà possibile ricevere l'integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione.

Costituisce condizione prodromica alla stipulazione l'integrale conclusione del procedimento relativo all'Accordo di Programma.

Resta inteso che, nell'ambito del progetto unitario che dovrà essere riferito all'intero Lotto, l'edificazione del Centro Congressi Polifunzionale e delle attività ASPI complementari, dovrà essere

contestuale.

In particolare, in sede di presentazione delle offerte, i concorrenti dovranno sottoscrivere atto unilaterale d'obbligo contenente i seguenti impegni:

- realizzare e gestire un Centro Congressi Polifunzionale come sopra indicato per complessivi 16.500 mq/SLP minimi senza modificarne, per tutta la durata della Convenzione ex articolo 19 delle N.U.E.A. di P.R.G., la destinazione d'uso;
- a stipulare apposita Convenzione ex articolo 19 delle N.U.E.A. contenente l'impegno a vincolare la destinazione d'uso a Centro Congressi mediante atto pubblico da trascriversi nei Registri Immobiliari immediatamente dopo l'accatastamento del fabbricato;
- a presentare, entro due anni dall'aggiudicazione definitiva, la proposta di Strumento Urbanistico Esecutivo ed a richiedere, entro un anno dall'approvazione di quest'ultimo, il Permesso di Costruire del Centro Congressi corredato di tutta la documentazione necessaria.

L'aggiudicatario dovrà prestare, al momento del rogito, a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni tutte previste dal bando e suoi allegati afferenti la progettazione e costruzione di tutti gli interventi edilizi previsti sul Lotto, fideiussione bancaria o polizza assicurativa di valore pari al 20% del corrispettivo a base di gara, con scadenza non inferiore a 7 anni dalla data del rogito e comunque sino a svincolo da parte della Città. Nei casi di partecipazione di una pluralità di concorrenti è richiesto il rilascio di unica fideiussione o polizza fideiussoria, in quanto la gara dovrà essere impostata in modo da assicurare la solidarietà tra gli aggiudicatari per tutte le obbligazioni, ivi compresa l'unitarietà del progetto e la contestualità dell'edificazione.

A tal fine, l'agibilità degli edifici a destinazione ASPI sarà subordinata al rilascio dell'agibilità del Centro Congressi.

Anche a garanzia del corretto adempimento degli obblighi contrattuali afferenti la gestione del Centro Congressi all'atto del rilascio del certificato di agibilità del Centro Congressi dovrà essere rilasciata una polizza fideiussoria o fideiussione bancaria di validità decennale di importo pari al 20% del prezzo offerto. Il rilascio di tale garanzia costituirà condizione per lo svincolo della fideiussione di cui al capoverso precedente. Detta garanzia dovrà essere rilasciata a favore del soggetto titolare del diritto di superficie/proprietà superficaria della porzione di Lotto su cui è stato realizzato il Centro Congressi per l'escussione, da parte della Città, in caso di suo inadempimento.

All'interno della Convenzione ex articolo 19 delle N.U.E.A. di P.R.G. verrà esplicitato che il vincolo di destinazione d'uso congressuale avrà valore per l'intero periodo di durata della Convenzione medesima.

Infine, a garanzia dell'alto livello architettonico delle edificazioni, ed al fine dell'ottenimento di un adeguato inserimento ambientale e di soluzioni architettoniche di elevato livello qualitativo l'aggiudicatario sarà invitato a bandire apposito concorso di progettazione che garantisca la più ampia partecipazione anche di giovani architetti secondo gli indirizzi e le prescrizioni forniti dalla Città e secondo le modalità specificate nella Convenzione da stipularsi ai sensi dell'articolo 19 delle N.U.E.A. del P.R.G..

Al fine di definire le criticità relative all'area - quali, in particolare, la ricollocazione degli uffici comunali insediati nella manica est dell'ex Caserma Lamarmora, la compatibilità rispetto al progetto dell'Energy Center, la ricollocazione delle autolinee, dell'area sgambatura cani, l'eventuale riposizionamento dei concessionari insediati e del chiosco bar - dovranno essere altresì predisposte, di intesa con i vari Servizi, specifiche prescrizioni da inserire nel bando.

Si indicano, di seguito, le obbligazioni essenziali che dovranno essere poste a carico dell'aggiudicatario, ai sensi dell'articolo 1455 Codice Civile ed in particolare:

- progettazione, realizzazione e gestione di un Centro Congressi con S.L.P. non inferiore a 16.500 mq. comprensivi delle attività accessorie ex articolo 3 comma 7 delle N.U.E.A. di P.R.G., dotato di adeguati spazi espositivi e di una sala conferenze plenaria con capienza di almeno 5.000 posti con massima flessibilità dimensionale;
- sezionamento degli impianti dello stabile di via Nino Bixio 44 o realizzazione di nuovi, in modo tale da rendere autonoma la restante manica del fabbricato di proprietà della Città ubicata su via Nino Bixio, non oggetto di alienazione;
- procedere, ove occorrente all'aggiudicatario, allo spostamento, a propria cura e spese e senza interruzione del servizio, delle eventuali condutture e sottoservizi esistenti, d'intesa con gli Enti erogatori dei servizi;
- trasferire, in caso di alienazione totale o parziale del Lotto, agli aventi causa tutti gli obblighi previsti dal disciplinare di gara e suoi allegati e non ancora adempiuti; detto obbligo di rispetto dovrà essere

inserito con apposita clausola in tutti i successivi contratti di cessione;

- mantenere almeno il 50% di aree in piena terra del sedime a verde compreso tra corso Vittorio, via Borsellino e la recinzione dell'edificio di via Nino Bixio;
- tenere conto e raccordarsi con, nella fase di progettazione come in quella di realizzazione, dei cantieri relativi alla realizzazione dell'Energy Center e del Parcheggio nel sottosuolo della via Nino Bixio in modo da non ostacolare l'attuazione o le misure di sicurezza;
- prevedere e realizzare a proprie spese adeguati percorsi ciclabili distinti da quelli pedonali che permettano una distribuzione nell'area interessata;
- prevedere la ricollocazione della bocciofila, dell'area gioco bimbi, dell'area cani e delle colonie feline attualmente ubicate nell'area a verde,

nonché tutte le obbligazioni più specifiche richieste dai diversi Uffici della Civica Amministrazione, tra le quali in particolare:

- 1) rispettare l'articolo 21 comma 11 del Regolamento del verde pubblico e privato della Città;
- 2) prevedere la compensazione delle piante abbattute come previsto dagli articoli 37 e 38 del Regolamento del verde pubblico e privato;
- 3) salvaguardare il viale alberato esistente lungo via Borsellino;
- 4) prevedere un bilancio arboreo positivo sull'area in questione (verde migliorativo): il numero degli alberi messi a dimora dovrà essere maggiore del numero delle piante abbattute;
- 5) farsi carico della manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area verde su soletta, qualora il medesimo sia titolare dell'area sottostante al verde;
- 6) trapiantare gli alberi con diametro minore di 30 cm ed in buone condizioni fitopatologiche e fotostatiche con la precisazione che, mediante apposito elaborato la Direzione Verde Pubblico ed Edifici Municipali individuerà le essenze oggetto di trapianto.

Sono invece a carico della Città le seguenti obbligazioni:

- aggiornamenti catastali al Catasto Fabbricati;
- attestato certificazione energetica per i fabbricati oggetto di trasferimento della proprietà superficiaria;
- ricollocazione degli uffici comunali aventi sede all'interno del fabbricato di via Nino Bixio n. 44 entro 24 mesi dalla stipulazione dell'atto con possibile ulteriore proroga di 12 mesi; per i primi 24 mesi non è previsto corrispettivo alcuno per l'aggiudicatario, mentre la Città corrisponderà un canone annuale di mercato per l'ulteriore permanenza di 12 mesi;
- liberazione dell'area adibita a sosta bus e auto entro la fine del 2014;
- rilascio dell'immobile utilizzato per le attività di biglietteria e le attività istituzionali della Guardia di Finanza entro il 2014;
- reperimento, su richiesta formale dell'aggiudicatario, di area sostitutiva per la ricollocazione attività di somministrazione insediata su corso Vittorio all'angolo con via Borsellino;
- ricollocazione degli impianti pubblicitari esistenti sul muro perimetrale lungo la via Nino Bixio ed ulteriori eventualmente posizionati all'interno del Lotto.

Infine, per quanto attiene agli aspetti ambientali, occorre far rilevare quanto segue.

In merito alla porzione di area identificata con la lettera A , nel contratto preliminare sottoscritto con la REAM SGR S.p.A., il Comune ha prestato ogni più ampia garanzia contro qualsiasi rischio di natura ambientale tale da pregiudicare l'esatta e compiuta realizzazione del progetto, assumendosi di conseguenza ogni responsabilità in merito.

Tuttavia, le verifiche ambientali tutte occorrenti per accertare la qualità ambientale della predetta porzione di Lotto (quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, predisposizione del piano di indagine, attività di campionamento dei terreni, analisi dei campioni) e le eventuali successive fasi quali la progettazione, gli adempimenti tecnico amministrativi e gli interventi per la messa in sicurezza/bonifica del sito sono demandate all'aggiudicatario nei termini che seguono:

1. qualora le verifiche ambientali rivelassero un superamento dei parametri previsti dalla normativa vigente per le destinazioni d'uso ammesse dal P.R.G., la Città provvederà al rimborso di tutte le spese sostenute dall'aggiudicatario per la bonifica e/o messa in sicurezza, restando fermo che, in caso di mancato superamento dei limiti di riferimento, le spese sopportate rimangono a carico dell'aggiudicatario stesso;
2. in ogni fase del procedimento l'aggiudicatario dovrà consentire alla civica Direzione Adempimenti Ambientali la verifica ed il controllo della correttezza degli adempimenti tecnico amministrativi e della congruità della spesa; il superamento di ciascuna fase sarà subordinato al relativo parere favorevole;

3. la liquidazione delle somme dovute dalla Città resta subordinata alla verifica di congruità degli importi da parte della civica Direzione Adempimenti Ambientali e della correttezza del procedimento seguito.

Sulle restanti porzioni del Lotto, la Città assumerà a proprio carico unicamente i costi delle preventive verifiche ambientali (carotaggi e conseguenti analisi), non avendo all'attualità ragione di pensare che sussista una situazione di inquinamento diffuso, stante la pregressa destinazione d'uso del sito.

A tal fine si demanda ai competenti Uffici la previsione di apposito stanziamento sul Bilancio sia dei possibili costi di bonifica/messa in sicurezza dell'area A di cui alla planimetria costituente allegato 1 (all. 1 - n.) , sia dei costi dei carotaggi ed analisi conseguenti della restante porzione di Lotto.

Si fa presente che con nota dell'11 aprile 2013 prot. n. 3543/13 la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte ha dichiarato che il fabbricato di via Nino Bixio, 44 riveste l'interesse di cui agli articoli 10-12 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Con nota prot. n. 7999/13 del 24 luglio 2012 la stessa ha dichiarato che i terreni descritti al Catasto Terreni al foglio 1239 particelle 130 parte, 148, 150 e 151 parte non possiedono i requisiti richiesti per il procedimento di verifica della sussistenza dell'interesse culturale; nella medesima nota ha, altresì, confermato il provvedimento di tutela (già decretato il 19 gennaio 2001, e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 22 marzo 2002 ai numeri 13419/8915) dell'immobile denominato Ex Officine Nebiolo, attualmente identificato al Catasto Fabbricati al foglio 1239 particella 130 sub. 37, limitatamente alla facciata del fabbricato su via P. Borsellino (già via P. Carlo Boggio) e a quella prospiciente il cortile interno dell'immobile stesso. Per lo stesso, con nota prot. 7269 del 4 novembre 2013, la Direzione Patrimonio ha richiesto l'autorizzazione alla costituzione del diritto di superficie/proprietà superficiera novantanovenale.

Con il presente provvedimento si procede, pertanto, ad autorizzare la costituzione del diritto di superficie novantanovenale ad asta pubblica sull'area ubicata tra c.so Vittorio Emanuele II, via Borsellino, via Borsellino interno 38 e via Nino Bixio interno 14, che assumerà, in esito alla variante di P.R.G. da approvarsi mediante modifica dell'Accordo di Programma, una SLP complessiva pari a mq. 40.000, verso un corrispettivo a base d'asta pari ad Euro 16.706.000,00= prudenzialmente adottato per le motivazioni di cui sopra. Vengono, altresì, approvate le linee guida sopra descritte e finalizzate alla predisposizione del bando pubblico per l'individuazione del soggetto aggiudicatario del citato diritto di superficie/proprietà superficiera nonché ad individuare le sopra richiamate garanzie che l'aggiudicatario dovrà prestare alla Città.

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 Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i.;

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

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 autorizzare la costituzione del diritto di superficie per la realizzazione del Centro Congressi sull'area cosiddetta ex Westinghouse per una SLP complessiva pari a mq. 40.000, per un periodo di novantanove anni, sull'area attualmente censita al Catasto Terreni al foglio 1222 particelle 475, 471, 472 e 474 e al foglio 1239 particelle 148, 150, 151 parte, 130 parte, in corso di frazionamento catastale, ed della proprietà superficiera del fabbricato denominato ex Officine Nebiolo, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 1239 particella 130 sub 37, del fabbricato censito al Catasto Fabbricati al foglio 1222 particella 472 sub 2 e della cabina elettrica identificata al Catasto Terreni ed al Catasto Fabbricati al foglio 1222 particella 475 (all. 2 - n.), il tutto a fronte di un corrispettivo a base d'asta pari ad Euro 16.706.000,00;

- 2) di approvare le linee guida finalizzate alla predisposizione dell'avviso di asta pubblica per l'individuazione del soggetto aggiudicatario del diritto di superficie/proprietà superficaria, compresa la prestazione di garanzie che l'aggiudicatario dovrà effettuare in favore della Città, fra le quali la sottoscrizione di apposita Convenzione ai sensi dell'articolo 19 delle N.U.E.A. di P.R.G., la sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo e il rilascio di fidejussioni a copertura degli obblighi che dovranno essere assunti dall'aggiudicatario, il tutto come più compiutamente descritto in narrativa. Il presente provvedimento è conforme alle disposizioni in materia di Valutazione di Impatto Economico (VIE), come risulta da documento allegato (all. 3 - n.);
- 2 bis) di sdemanializzare ex articolo 829 Codice Civile, in conseguenza di quanto stabilito al punto 1), il sedime stradale della via Nino Bixio - limitatamente al tratto identificato quale particella 474 del foglio 1222 - con conseguente passaggio al patrimonio disponibile della Città della relativa porzione e con mandato ai competenti uffici affinché provvedano alle necessarie modificazioni dell'elenco delle vie pubbliche tenuto dalla Direzione Patrimonio - Reddito, Associazioni, nonché dei registri d'Inventario;
- 3) di dichiarare, attesa l'urgenza, 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 e s.m.i..

IL SINDACO
F.to Fassino

L'ASSESSORE
AL PIANO REGOLATORE GENERALE E
POLITICHE URBANISTICHE
F.to Lo Russo

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

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica dell'atto.

IL DIRETTORE DIREZIONE
URBANISTICA
F.to Gilardi

IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE
PATRIMONIO, DIRITTI REALI,
VALORIZZAZIONI E VALUTAZIONI
F.to Villari

IL DIRIGENTE
SERVIZIO VALUTAZIONI
F.to Beltramino

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

IL DIRETTORE FINANZIARIO
F.to Taroni

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, Coppola Michele, il Vicepresidente Vicario Magliano Silvio, Sbriglio Giuseppe, Tronzano Andrea

PRESENTI 35

VOTANTI 33

ASTENUTI 2:

Ambrogio Paola, Marrone Maurizio

FAVOREVOLI 27:

Altamura Alessandro, Alunno Guido Maria, Araldi Andrea, Carretta Domenico, Cassiani Luca, 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, La Ganga Giuseppe, il Vicepresidente Levi Marta, Levi-Montalcini Piera, Moretti Gabriele, Muzzarelli Marco, Nomis Fosca, Onofri Laura, Paolino Michele, Porcino Giovanni, Scanderebech Federica, Troiano Dario, Ventura Giovanni, Viale Silvio.

CONTRARI 6:

Appendino Chiara, Bertola Vittorio, Carbonero Roberto, D'Amico Angelo, Greco Lucchina Paolo, Ricca Fabrizio

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, Coppola Michele, il Vicepresidente Vicario Magliano Silvio, Sbriglio Giuseppe, Tronzano Andrea

PRESENTI 35

VOTANTI 33

ASTENUTI 2:

Ambrogio Paola, Marrone Maurizio

FAVOREVOLI 27:

Altamura Alessandro, Alunno Guido Maria, Araldi Andrea, Carretta Domenico, Cassiani Luca, 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, La Ganga Giuseppe, il Vicepresidente Levi Marta, Levi-Montalcini Piera, Moretti Gabriele, Muzzarelli Marco, Nomis Fosca, Onofri Laura, Paolino Michele, Porcino Giovanni, Scanderebech Federica, Troiano Dario, Ventura Giovanni, Viale Silvio.

CONTRARI 6:

Appendino Chiara, Bertola Vittorio, Carbonero Roberto, D'Amico Angelo, Greco Lucchina Paolo, Ricca Fabrizio

Il Presidente dichiara approvata l'immediata eseguibilità del provvedimento.

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

In originale firmato:

IL SEGRETARIO

Penasso

IL PRESIDENTE

Ferraris
