

PROCESSO VERBALE ADUNANZA CCXXVII

**DELIBERAZIONE CONSIGLIO PROVINCIALE DI TORINO**

**17 dicembre 2013**

Presidenza: Sergio BISACCA  
Giancarlo VACCA CAVALOT

Il giorno 17 del mese di dicembre duemilatredici, alle ore 14.00, in Torino, piazza Castello n. 205, nella Sala del Consiglio Provinciale "E. Marchiaro", sotto la Presidenza del Presidente Consiglio Sergio BISACCA e, per la restante parte, del Vice Presidente Giancarlo VACCA CAVALOT e con la partecipazione del Segretario Generale Benedetto BUSCAINO e, per la restante parte, del Vice Segretario Generale Nicola TUTINO, si è riunito il Consiglio Provinciale come dall'avviso del 13 dicembre 2013 recapitato nel termine legale - insieme con l'Ordine del Giorno - ai singoli Consiglieri e pubblicato all'Albo Pretorio on-line.

Sono intervenuti il Presidente della Provincia Antonio SAITTA e i Consiglieri:  
Alessandro ALBANO - Roberto BARBIERI - Sergio BISACCA - Costantina BILOTTO - Claudio BONANSEA - Patrizia BORGARELLO - Erica BOTTICELLI - Roberto CAVAGLIA' - Giuseppe CERCHIO - Vilmo CHIAROTTO - Giovanni CORDA - Loredana DEVIETTI GOGGIA - Erika FAIENZA - Davide FAZZONE - Antonio FERRENTINO - Eugenio GAMBETTA - Carlo GIACOMETTO - Domenico GIACOTTO - Salvatore IPPOLITO - Nadia LOIACONI - Michele MAMMOLITO - Gerardo MANCUSO - Gerardo MARCHITELLI - Angela MASSAGLIA - Dario OMENETTO - Michele Paolo PASTORE - Umberto PERNA - Raffaele PETRARULO - Cesare PIANASSO - Domenico PINO - Ettore PUGLISI - Renzo RABELLINO - Caterina ROMEO - Daniela RUFFINO - Giuseppe SAMMARTANO - Gian Luigi SURRA - Maurizio TOMEO - Giancarlo VACCA CAVALOT - Pasquale VALENTE - Carmine VELARDO.

Sono assenti i Consiglieri: Roberto CERMIGNANI - Franco PAPOTTI - Nicola Felice POMPONIO - Claudia PORCHIETTO - Giampietro TOLARDO.

Partecipano alla seduta gli Assessori: Gianfranco PORQUEDDU - Carlo CHIAMA - Alberto AVETTA - Marco BALAGNA - Roberto RONCO - Ida VANA - Antonio Marco D'ACRI.

Sono assenti gli Assessori: Piergiorgio BERTONE - Mariagiuseppina PUGLISI.

Commissione di scrutinio: Claudio BONANSEA - Michele MAMMOLITO - Dario OMENETTO.

*(Omissis)*

**OGGETTO: Complesso immobiliare di Corso Lanza n. 75 - Torino. Alienazione ai sensi del comma 1 dell'art. 11 quinquies del D.L. n. 203/2005 convertito in L. n. 248/2005 e s.m.i. - Conferimento mandato al M.E.F.**

N. Protocollo: 50092/2013

Il **Presidente del Consiglio** pone in discussione la deliberazione proposta dal Presidente della Provincia, a nome della Giunta (9/12/2013) il cui testo è allegato sotto la lettera **A**).

\* \* \* \* \*

(Seguono:

- *l'illustrazione dell'Assessore D'Acri che presenta anche un emendamento;*
- *gli interventi e le dichiarazioni di voto dei Consiglieri Loiaconi, Corda, Fazzone, Petrarulo e Botticelli;*
- *gli interventi dei Consiglieri Omenetto e Sammartano;*  
*per i cui testi si rinvia al processo verbale stenotipato e che qui si danno come integralmente riportati)*

~ ~ ~ ~ ~

Il **Presidente del Consiglio** non essendovi più alcuno che domandi la parola, pone ai voti l'emendamento presentato dall'Assessore D'Acri ed il cui testo è allegato sotto la lettera **B**):

La votazione avviene in modo palese, mediante l'utilizzazione di sistemi elettronici:

Presenti	=	33	
Astenuti	=	8	(Bonansea - Cerchio - Corda - Gambetta - Giacometto - Loiaconi - Pianasso - Puglisi)
Votanti	=	25	

Favorevoli 25

(Barbieri - Bilotto - Bisacca - Cavaglià - Chiarotto - Devietti Goggia - Faienza - Fazzone - Ferrentino - Ippolito - Mammolito - Mancuso - Marchitelli - Massaglia - Omenetto - Pastore - Perna - Petrarulo - Pino - Romeo - Saitta - Sammartano - Vacca Cavalot - Valente - Velardo)

**L'emendamento risulta approvato.**

~ ~ ~ ~ ~

Il **Presidente del Consiglio** non essendovi alcuno che domandi la parola, pone ai voti la deliberazione, comprensiva dell'emendamento testè approvato, il cui testo è allegato sotto la lettera **C**) ed il cui oggetto è sottoriportato:

**OGGETTO: Complesso immobiliare di Corso Lanza n. 75 - Torino. Alienazione ai sensi del comma 1 dell'art. 11 quinquies del D.L. n. 203/2005 convertito in L. n. 248/2005 e s.m.i. - Conferimento mandato al M.E.F.**

N. Protocollo: 50092/2013

Presenti	=	33	
Astenuti	=	8	(Bonansea - Cerchio - Corda - Gambetta - Giacometto - Loiaconi - Pianasso - Puglisi)
Votanti	=	25	

Favorevoli 25

(Barbieri - Bilotto - Bisacca - Cavaglià - Chiarotto - Devietti Goggia - Faienza - Fazzone - Ferrentino - Ippolito - Mammolito - Mancuso - Marchitelli - Massaglia - Omenetto - Pastore - Perna - Petrarulo - Pino - Romeo - Saitta - Sammartano - Vacca Cavalot -Valente - Velardo)

**La deliberazione risulta approvata.**

~~~~~

Il **Presidente del Consiglio** pone ai voti l'immediata eseguibilità della deliberazione testé approvata.

|          |   |    |                                                                         |
|----------|---|----|-------------------------------------------------------------------------|
| Presenti | = | 33 |                                                                         |
| Astenuti | = | 7  | (Bonansea - Cerchio - Corda - Gambetta - Loiaconi - Pianasso - Puglisi) |
| Votanti  | = | 26 |                                                                         |

Favorevoli 26

(Barbieri - Bilotto - Bisacca - Cavaglià - Chiarotto - Devietti Goggia - Faienza - Fazzone - Ferrentino - Ippolito - Mammolito - Mancuso - Marchitelli - Massaglia - Omenetto - Pastore - Perna - Petrarulo - Pino - Rabellino - Romeo - Saitta - Sammartano - Vacca Cavalot -Valente - Velardo)

**La deliberazione risulta immediatamente eseguibile.**

*(Omissis)*

Letto, confermato e sottoscritto.

In originale firmato.

Il Vice Segretario Generale  
F.to N. Tutino

Il Presidente del Consiglio  
F.to S. Bisacca

/ar



CONSIGLIO PROVINCIALE

## **Proposta della Giunta Provinciale**

*All. 256 al punto e) dell'o.d.g.*

OGGETTO: COMPLESSO IMMOBILIARE DI CORSO LANZA N. 75 – TORINO.  
ALIENAZIONE AI SENSI DEL COMMA 1 DELL'ART. 11 QUINQUIES DEL  
D.L. N. 203/2005 CONVERTITO IN L. N. 248/2005 E S.M.I.  
CONFERIMENTO MANDATO AL M.E.F.

N. Protocollo: 50092/2013

*Il Presidente della Provincia, a nome della Giunta (seduta 9/12/2013), propone l'adozione del seguente provvedimento:*

### **IL CONSIGLIO PROVINCIALE**

#### **Premesso**

- che la Provincia di Torino intende procedere, nell'ambito delle proprie politiche di gestione del patrimonio immobiliare di proprietà, alla dismissione dell'immobile localizzato in Torino, c.so Lanza n.75, identificato nel seguente modo:

N.C.E.U.:

Foglio 1333, p.lla 109, sub 1, C.so G.Lanza n. 75, Bene comune non censibile;

Foglio 1333, p.lla 109, sub 2, C.so G.Lanza n. 75, Bene comune non censibile;

Foglio 1333, p.lla 109, sub 3, C.so G.Lanza n. 75, Cat. A3, Cl 2, consistenza 5,5 vani, Rendita €809,55;

Foglio 1333, p.lla 109, sub 4, C.so G.Lanza n. 75, Cat. B1, Cl 2, consistenza 11.357 mc, Rendita €14.663,48;

Foglio 1333, p.lla 109, sub 5, C.so G.Lanza n. 75, Cat. B1, Cl 2, consistenza 14.663 mc, Rendita €18.931,99;

Foglio 1333, p.lla 109, sub 6, C.so G.Lanza n. 75, Cat. B1, Cl 2, consistenza 8.521 mc, Rendita €11.001,80;

Foglio 1333, p.lla 109, sub 7, C.so G.Lanza n. 75, Cat. B1, Cl 2, consistenza 9.865 mc, Rendita €12.737,10;

C.T. Foglio 1333, particella 109;

- che il suddetto immobile risulta individuato ai fini della sua alienazione in quanto inserito nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di cui all'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito nella legge 6 agosto 2008, n. 133, e successive modifiche e integrazioni, approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 230-23424/2013 del 18/06/2013;

- che, ai sensi dell'articolo 3 del Decreto legge n. 133 del 30 novembre 2013, in attesa di conversione in legge, gli enti territoriali possono deliberare l'alienazione di immobili di loro proprietà nell'ambito delle operazioni di dismissione di beni immobili pubblici di cui all'articolo 11 - quinquies del Decreto legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito nella legge 2 dicembre 2005, n. 248, come successivamente modificato ed integrato;
- che al riguardo la norma appena richiamata prevede che l'Agenzia del demanio possa essere autorizzata, con decreto dirigenziale del Ministero dell'economia e delle finanze, di concerto con le amministrazioni che li hanno in uso, a vendere con le modalità di cui all'articolo 7 del decreto-legge 24 dicembre 2002, n. 282, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 2003, n. 27, i beni immobili ad uso non abitativo appartenenti al patrimonio pubblico, ivi compresi quelli individuati ai sensi dei commi 13, 13-bis e 13-ter dell'articolo 27 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, e successive modificazioni;
- che la Provincia di Torino, ai sensi del citato D.L. n.133/2013, può quindi avvalersi di tale facoltà già per l'anno in corso relativamente alla collocazione del complesso immobiliare di Corso Lanza 75;
- che la Provincia di Torino ritiene opportuno procedere in tal senso con riferimento all'immobile di corso Lanza n.75, per le seguenti motivazioni:
  - l'immobile di corso Lanza sopra individuato è stato oggetto ai fini della vendita di due procedure di asta pubblica tenutesi in data 28/9/2012 e in data 14/11/2013 entrambe andate deserte;
  - le condizioni del mercato immobiliare risentono ormai da tempo del periodo di profonda crisi che sta investendo il nostro Paese che sta determinando una fase di sostanziale stagnazione del segmento immobiliare con scarso interesse ad investire in tale ambito ed in particolar modo su complessi di importanti dimensioni quale quello di c.so Lanza;
  - nell'ambito dell'ultima asta pubblica tenutasi in data 14/11/2013, andata deserta, non è stata registrata alcuna concreta manifestazione di interesse all'acquisto dell'immobile in argomento nemmeno a prezzi inferiori alla base d'asta;
  - per quanto precede l'offerta di acquisto da parte del Fondo Immobiliare di Cassa dd.pp costituisce l'unica concreta manifestazione di interesse acquisita all'esito di più di diciotti mesi di consultazione formale ed informale del mercato e merita ogni attenzione malgrado sia soggetta a ratifica da parte del consiglio di Amministrazione della SGR e malgrado si discosti di poco più del 10% rispetto all'ultimo valore assunto a base della gara dichiarata deserta;
  - la disponibilità di che trattasi, peraltro, rappresenta l'unica possibilità concreta di valorizzare il bene in un mercato la cui evoluzione non fornisce segni di inversione di tendenza;
  - la sua monetizzazione, ancora, per come iscritta in bilancio si pone come condizione per il rispetto dei vincoli di finanza pubblica, quali il rispetto del patto di stabilità interno 2013;
  - l'operazione di che trattasi, infatti, è la sola in grado di assicurare l'introito del corrispettivo nei termini previsti (31/12/2013) è pertanto l'unica in grado di rispondere alle diverse finalità enunciate, valorizzazione del bene e rispetto dei vincoli di finanza pubblica;
  - sulla base della normativa vigente, infatti, il mancato rispetto dei richiamati vincoli o comunque lo sfioramento rispetto al saldo programmatico rilevante ai fini del patto di stabilità 2013, per un importo minimo corrispondente all'ammontare del presente provvedimento, determinerebbe nel corso del 2014 il taglio dei trasferimenti erariali di pari ammontare;
  - le conseguenze derivanti da quanto esposto al punto precedente, in un momento di

restrizioni finanziarie quali quelle conseguenti sia a provvedimenti normativi, sia all'andamento congiunturale dei cespiti oggetto di tassazione provinciale (Imposta Provinciale di Trascrizione, Imposta sulla RC Auto...), potrebbero pertanto comportare l'oggettiva impossibilità di procedere all'espletamento delle funzioni istituzionali dell'Ente, peraltro già contenute nell'ambito di una politica finalizzata al rispetto dei vincoli europei;

- a fianco delle motivazioni correlate a vincoli di finanza pubblica, l'accreditamento delle somme oggetto del presente provvedimento, seppur depositate in Tesoreria Unica - conto fruttifero - tuttavia potrebbero consentire nel corso del 2014, il relativo utilizzo per far fronte al pagamento delle obbligazioni assunte a vario titolo dall'Ente in momenti precedenti in cui la liquidità risultava costantemente alimentata da versamenti di natura tributaria, extra tributaria e proveniente da trasferimenti di terzi, oggi particolarmente rallentati e "contenuti" nel relativo ammontare;
  - alla scelta di non alienare il bene e quindi di provvedere al suo mantenimento in attesa di diverse e future condizioni di mercato (allo stato certamente non prevedibili nel breve periodo), si contrappone l'esigenza, ormai improrogabile, anche al solo fine di garantire misure minimali di mantenimento, di effettuare importanti interventi di manutenzione straordinaria e di garanzia delle condizioni di sicurezza, con conseguente necessità di impiegare fondi di cui la Provincia attualmente non dispone. A ciò si aggiunga la necessità imprescindibile di garantire anche la custodia del bene, per evitare che lo stesso possa essere esposto ad atti vandalici o venga occupato abusivamente da soggetti a diverso titolo svantaggiati;
- Che ai fini della quantificazione del prezzo di vendita si ritiene che questo possa essere determinato in euro 30.000.000,00, tenuto conto delle attuali condizioni di mercato, per le seguenti considerazioni:
- l'immobile in argomento è stato oggetto nel novembre del 2012 di perizia da parte di Reag - Real Estate Advisory Group SpA - con la quale il valore di mercato dell'immobile in oggetto veniva stimato in euro 34.000.000,00;
  - tale importo è stato posto a base di gara nell'asta pubblica attivata per la vendita dell'immobile in argomento esperitasi in data 14/11/2013 ed andata deserta come da verbale in pari data depositato agli atti; nell'ambito di tale procedimento non è stata registrata alcuna concreta manifestazione di interesse nemmeno per importi inferiori alla base d'asta;
  - sono state richieste alla Società Reag, in qualità di estimatori del bene nonché aggiudicatari del servizio di sollecitazione del mercato con riferimento alla predetta procedura d'asta, considerazioni in merito all'attuale prezzo di mercato del bene alla luce del tempo trascorso dalla data della perizia nonché degli eventi nel frattempo verificatisi, su tutti, l'asta deserta;
  - Reag S.p.A. in data 6/12/2013, ns. prot.206538, ha fatto pervenire relazione, depositata agli atti, dalla quale si evince "che l'avvio di una nuova procedura di dismissione del bene, stante l'attuale momento di mercato e con la congiuntura economica in atto, stante dimensioni e qualità dello stesso, e l'esperienza pregressa, possa essere intrapresa con uno sconto applicabile al prezzo posto precedentemente a base d'asta compreso tra il -10% e il -15%.";
  - l'ufficio tecnico del Servizio Patrimonio della Provincia ha prodotto in data 6/12/2013 relazione, depositata agli atti, le cui conclusioni portano ad individuare in euro 30.000.000,00 il più probabile valore attuale di mercato del complesso Lanza;
  - le citate conclusioni sono state confermate con nota in data 09/12/2013 prot. 207183, depositata agli atti, a firma del prof. Rocco Curto Professore Ordinario di estimo nonché Direttore del Dipartimento di Architettura e Design presso il Politecnico di Torino;

- che, sempre ai sensi del richiamato articolo 3 del Decreto Legge n.133 del 30 novembre 2013 gli enti territoriali, in sede di assunzione della relativa delibera, devono conferire mandato al Ministero dell'economia e delle finanze ai fini dell'inclusione degli immobili da essi individuati e oggetto di alienazione nel decreto dirigenziale da emanarsi ad opera dello stesso Ministero ai fini dell'autorizzazione dell'operazione di dismissione;

Sentita la VII<sup>a</sup> Commissione Consiliare Permanente in data 13 dicembre 2013;

Acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile rispettivamente del Responsabile del Servizio interessato e del Responsabile di Ragioneria ai sensi dell'art. 49 comma 1 del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. 18/08/2000 n. 267;

Visto l'art. 134 comma 4 del citato Testo Unico e ritenuta l'urgenza;

### **DELIBERA**

- 1) di procedere all'alienazione dell'immobile di proprietà localizzato in Torino - Corso Giovanni Lanza n. 75, identificato nel seguente modo:

N.C.E.U.:

Foglio 1333, p.lla 109, sub 1, C.so G.Lanza n. 75, Bene comune non censibile;

Foglio 1333, p.lla 109, sub 2, C.so G.Lanza n. 75, Bene comune non censibile;

Foglio 1333, p.lla 109, sub 3, C.so G.Lanza n. 75, Cat. A3, Cl 2, consistenza 5,5 vani, Rendita €809,55;

Foglio 1333, p.lla 109, sub 4, C.so G.Lanza n. 75, Cat. B1, Cl 2, consistenza 11.357 mc, Rendita €14.663,48;

Foglio 1333, p.lla 109, sub 5, C.so G.Lanza n. 75, Cat. B1, Cl 2, consistenza 14.663 mc, Rendita €18.931,99;

Foglio 1333, p.lla 109, sub 6, C.so G.Lanza n. 75, Cat. B1, Cl 2, consistenza 8.521 mc, Rendita €11.001,80;

Foglio 1333, p.lla 109, sub 7, C.so G.Lanza n. 75, Cat. B1, Cl 2, consistenza 9.865 mc, Rendita €12.737,10;

C.T. : Foglio 1333, particella 109;

al prezzo di euro 30.000.000,00 a favore del fondo immobiliare denominato "Fondo investimenti per la valorizzazione - Plus", gestito da CDPI Sgr Spa, fermo restando che il suddetto prezzo dovrà essere corrisposto per intero con valuta di pari data di quella della stipula dell'atto di compravendita;

- 2) di dare atto che l'immobile in oggetto è stato destinato prevalentemente ad uffici provinciali attualmente in fase di ricollocazione presso altri immobili;
- 3) di dare atto che tale alienazione è effettuata ai sensi di quanto previsto dall'articolo 3, comma 2b, del Decreto legge n. 133 del 30 novembre 2013, e cioè nell'ambito delle operazioni di dismissione di beni immobili pubblici di cui all'articolo 11 - quinquies del Decreto legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito nella legge 2 dicembre 2005, n. 248;
- 4) di conferire mandato al Ministero dell'economia e delle finanze affinché proceda all'inserimento dell'immobile sopra individuato nel decreto dirigenziale da emanarsi ad opera dello stesso Ministero ai fini dell'autorizzazione dell'operazione di dismissione, ai sensi del comma 1, secondo periodo, dell'articolo 11 - quinquies del Decreto legge 30

settembre 2005, n. 203, convertito nella legge 2 dicembre 2005, n. 248;

- 5) di autorizzare il Dirigente del Servizio Patrimonio a procedere alla stipula dell'atto di alienazione di cui sopra (in forza dei poteri che gli derivano dall'art. 107 comma 3 lettera c) del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267 e dal vigente statuto) con tutti i più ampi poteri al riguardo e pertanto il medesimo è autorizzato ad incassare il prezzo, a rilasciare quietanza, a rinunciare all'ipoteca legale esonerando il competente Direttore dell'Ufficio del Territorio da responsabilità, a meglio precisare confini, consistenza e dati catastali dell'immobile suddetto, a descrivere lo stesso con tutte le indicazioni occorrenti, anche eventualmente in rettifica di quelle riportate al punto 1) della presente delibera, ad inserire nell'atto, patti, clausole e condizioni, a consentire trascrizioni, volture e frazionamenti, firmando i documenti relativi, a costituire, modificare, estinguere servitù ed altri diritti reali parziari, a garantire la buona e piena proprietà dell'immobile oggetto di vendita, alla sua libera disponibilità anche con riferimento all'autorizzazione alla vendita ex D.Lgs 42/2004, a dare l'immissione in possesso, a fare e sottoscrivere dichiarazioni di ogni genere ed in particolare quelle relative alle esenzioni previste dalla normativa di riferimento in ordine alla conformità dei dati e planimetrie catastali, all'attestato di prestazione energetica, alle dichiarazioni urbanistiche e ai certificati di destinazione urbanistica, a fare quanto altro necessario e del caso per l'espletamento del presente mandato, venendo a tale effetto conferita al nominato procuratore ogni più ampia facoltà all'uopo necessaria, senza che mai si possa eccepire difetto o indeterminatezza di poteri;
- 6) il prezzo di cui all'art. 1 precedente dovrà essere corrisposto per pari valuta dell'atto di alienazione dal soggetto acquirente sul conto n. IBAN IT 54 F 0200801051000003233854 Cod.BIC SWIFT UNCRITM1AF4 intestato a Amministrazione Provincia di Torino acceso presso l'Istituto Tesoriere Unicredit Banca - Agenzia Torino Via Maria Vittoria;
- 7) di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile con successiva votazione separata, espressa e favorevole di tutti gli intervenuti.

\* \* \* \* \*

## ALLEGATO B

Torino, 17 dicembre 2013

### EMENDAMENTI ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE N. 256 PROT. 50092/2013

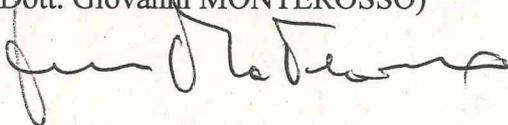
Pag.2, quarto capoverso, quarto punto: sostituire le parole: **di Cassa dd.pp.** con le parole: **denominato "Fondo investimenti per la valorizzazione – Plus", gestito da CDPI Sgr S.p.A.,**

Pag. 4 dopo il capoverso che finisce con le parole: **presso il Politecnico di Torino** aggiungere il seguente capoverso:

- **a seguito di incarico appositamente conferito, in data odierna (anticipata via mail in data 16/12/2013) è pervenuta Perizia Asseverata relativa al valore di mercato dell'immobile in oggetto, redatta da REAG S.p.A., dalla quale si evince un valore di mercato dello stesso pari ad Euro 30.000.000,00 ;"**

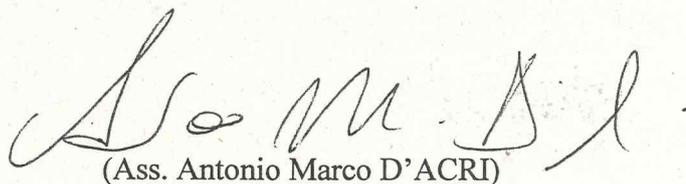
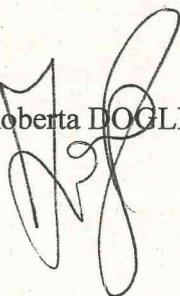
Parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del Responsabile del Servizio interessato ai sensi dell'art. 49 comma 1 del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

(Dott. Giovanni MONTEROSSO)



Si esprime parere favorevole di regolarità contabile

(Dott.ssa Roberta DOGLIONE)



(Ass. Antonio Marco D'ACRI)



CONSIGLIO PROVINCIALE

## Proposta della Giunta Provinciale

### *All. 256 al punto e) dell'o.d.g.*

OGGETTO: COMPLESSO IMMOBILIARE DI CORSO LANZA N. 75 – TORINO.  
ALIENAZIONE AI SENSI DEL COMMA 1 DELL'ART. 11 QUINQUIES DEL  
D.L. N. 203/2005 CONVERTITO IN L. N. 248/2005 E S.M.I.  
CONFERIMENTO MANDATO AL M.E.F.

N. Protocollo: 50092/2013

*Il Presidente della Provincia, a nome della Giunta (seduta 9/12/2013), propone l'adozione del seguente provvedimento:*

### IL CONSIGLIO PROVINCIALE

#### Premesso

- che la Provincia di Torino intende procedere, nell'ambito delle proprie politiche di gestione del patrimonio immobiliare di proprietà, alla dismissione dell'immobile localizzato in Torino, c.so Lanza n.75, identificato nel seguente modo:

N.C.E.U.:

Foglio 1333, p.lla 109, sub 1, C.so G.Lanza n. 75, Bene comune non censibile;

Foglio 1333, p.lla 109, sub 2, C.so G.Lanza n. 75, Bene comune non censibile;

Foglio 1333, p.lla 109, sub 3, C.so G.Lanza n. 75, Cat. A3, Cl 2, consistenza 5,5 vani, Rendita €809,55;

Foglio 1333, p.lla 109, sub 4, C.so G.Lanza n. 75, Cat. B1, Cl 2, consistenza 11.357 mc, Rendita €14.663,48;

Foglio 1333, p.lla 109, sub 5, C.so G.Lanza n. 75, Cat. B1, Cl 2, consistenza 14.663 mc, Rendita €18.931,99;

Foglio 1333, p.lla 109, sub 6, C.so G.Lanza n. 75, Cat. B1, Cl 2, consistenza 8.521 mc, Rendita €11.001,80;

Foglio 1333, p.lla 109, sub 7, C.so G.Lanza n. 75, Cat. B1, Cl 2, consistenza 9.865 mc, Rendita €12.737,10;

C.T. : Foglio 1333, particella 109;

- che il suddetto immobile risulta individuato ai fini della sua alienazione in quanto inserito nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di cui all'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito nella legge 6 agosto 2008, n. 133, e successive modifiche e integrazioni, approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 230-23424/2013 del 18/06/2013;

- che, ai sensi dell'articolo 3 del Decreto legge n. 133 del 30 novembre 2013, in attesa di conversione in legge, gli enti territoriali possono deliberare l'alienazione di immobili di loro proprietà nell'ambito delle operazioni di dismissione di beni immobili pubblici di cui all'articolo 11 - quinquies del Decreto legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito nella legge 2 dicembre 2005, n. 248, come successivamente modificato ed integrato;
- che al riguardo la norma appena richiamata prevede che l'Agenzia del demanio possa essere autorizzata, con decreto dirigenziale del Ministero dell'economia e delle finanze, di concerto con le amministrazioni che li hanno in uso, a vendere con le modalità di cui all'articolo 7 del decreto-legge 24 dicembre 2002, n. 282, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 2003, n. 27, i beni immobili ad uso non abitativo appartenenti al patrimonio pubblico, ivi compresi quelli individuati ai sensi dei commi 13, 13-bis e 13-ter dell'articolo 27 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, e successive modificazioni;
- che la Provincia di Torino, ai sensi del citato D.L. n.133/2013, può quindi avvalersi di tale facoltà già per l'anno in corso relativamente alla collocazione del complesso immobiliare di Corso Lanza 75;
- che la Provincia di Torino ritiene opportuno procedere in tal senso con riferimento all'immobile di corso Lanza n.75, per le seguenti motivazioni:
  - l'immobile di corso Lanza sopra individuato è stato oggetto ai fini della vendita di due procedure di asta pubblica tenutesi in data 28/9/2012 e in data 14/11/2013 entrambe andate deserte;
  - le condizioni del mercato immobiliare risentono ormai da tempo del periodo di profonda crisi che sta investendo il nostro Paese che sta determinando una fase di sostanziale stagnazione del segmento immobiliare con scarso interesse ad investire in tale ambito ed in particolar modo su complessi di importanti dimensioni quale quello di c.so Lanza;
  - nell'ambito dell'ultima asta pubblica tenutasi in data 14/11/2013, andata deserta, non è stata registrata alcuna concreta manifestazione di interesse all'acquisto dell'immobile in argomento nemmeno a prezzi inferiori alla base d'asta;
  - per quanto precede l'offerta di acquisto da parte del Fondo Immobiliare denominato "Fondo investimenti per la valorizzazione - Plus", gestito da CDPI Sgr S.p.A, costituisce l'unica concreta manifestazione di interesse acquisita all'esito di più di diciotti mesi di consultazione formale ed informale del mercato e merita ogni attenzione malgrado sia soggetta a ratifica da parte del consiglio di Amministrazione della SGR e malgrado si discosti di poco più del 10% rispetto all'ultimo valore assunto a base della gara dichiarata deserta;
  - la disponibilità di che trattasi, peraltro, rappresenta l'unica possibilità concreta di valorizzare il bene in un mercato la cui evoluzione non fornisce segni di inversione di tendenza;
  - la sua monetizzazione, ancora, per come iscritta in bilancio si pone come condizione per il rispetto dei vincoli di finanza pubblica, quali il rispetto del patto di stabilità interno 2013;
  - l'operazione di che trattasi, infatti, è la sola in grado di assicurare l'introito del corrispettivo nei termini previsti (31/12/2013) è pertanto l'unica in grado di rispondere alle diverse finalità enunciate, valorizzazione del bene e rispetto dei vincoli di finanza pubblica;
  - sulla base della normativa vigente, infatti, il mancato rispetto dei richiamati vincoli o comunque lo sfioramento rispetto al saldo programmatico rilevante ai fini del patto di stabilità 2013, per un importo minimo corrispondente all'ammontare del presente provvedimento, determinerebbe nel corso del 2014 il taglio dei trasferimenti erariali di pari ammontare;

- le conseguenze derivanti da quanto esposto al punto precedente, in un momento di restrizioni finanziarie quali quelle conseguenti sia a provvedimenti normativi, sia all'andamento congiunturale dei cespiti oggetto di tassazione provinciale (Imposta Provinciale di Trascrizione, Imposta sulla RC Auto.) , potrebbero pertanto comportare l'oggettiva impossibilità di procedere all'espletamento delle funzioni istituzionali dell'Ente , peraltro già contenute nell'ambito di una politica finalizzata al rispetto dei vincoli europei;
  - a fianco delle motivazioni correlate a vincoli di finanza pubblica, l'accredito delle somme oggetto del presente provvedimento, seppur depositate in Tesoreria Unica - conto fruttifero - tuttavia potrebbero consentire nel corso del 2014, il relativo utilizzo per far fronte al pagamento delle obbligazioni assunte a vario titolo dall'Ente in momenti precedenti in cui la liquidità risultava costantemente alimentata da versamenti di natura tributaria, extra tributaria e proveniente da trasferimenti di terzi, oggi particolarmente rallentati e "contenuti" nel relativo ammontare;
  - alla scelta di non alienare il bene e quindi di provvedere al suo mantenimento in attesa di diverse e future condizioni di mercato (allo stato certamente non prevedibili nel breve periodo), si contrappone l'esigenza, ormai improrogabile, anche al solo fine di garantire misure minimali di mantenimento, di effettuare importanti interventi di manutenzione straordinaria e di garanzia delle condizioni di sicurezza, con conseguente necessità di impiegare fondi di cui la Provincia attualmente non dispone. A ciò si aggiunga la necessità imprescindibile di garantire anche la custodia del bene, per evitare che lo stesso possa essere esposto ad atti vandalici o venga occupato abusivamente da soggetti a diverso titolo svantaggiati;
- Che ai fini della quantificazione del prezzo di vendita si ritiene che questo possa essere determinato in euro 30.000.000,00, tenuto conto delle attuali condizioni di mercato, per le seguenti considerazioni:
- l'immobile in argomento è stato oggetto nel novembre del 2012 di perizia da parte di Reag - Real Estate Advisory Group SpA - con la quale il valore di mercato dell'immobile in oggetto veniva stimato in euro 34.000.000,00;
  - tale importo è stato posto a base di gara nell'asta pubblica attivata per la vendita dell'immobile in argomento esperitasi in data 14/11/2013 ed andata deserta come da verbale in pari data depositato agli atti; nell'ambito di tale procedimento non è stata registrata alcuna concreta manifestazione di interesse nemmeno per importi inferiori alla base d'asta;
  - sono state richieste alla Società Reag, in qualità di estimatori del bene nonché aggiudicatari del servizio di sollecitazione del mercato con riferimento alla predetta procedura d'asta, considerazioni in merito all'attuale prezzo di mercato del bene alla luce del tempo trascorso dalla data della perizia nonché degli eventi nel frattempo verificatisi, su tutti, l'asta deserta;
  - Reag S.p.A. in data 6/12/2013, ns. prot.206538, ha fatto pervenire relazione, depositata agli atti, dalla quale si evince "che l'avvio di una nuova procedura di dismissione del bene, stante l'attuale momento di mercato e con la congiuntura economica in atto, stante dimensioni e qualità dello stesso, e l'esperienza pregressa, possa essere intrapresa con uno sconto applicabile al prezzo posto precedentemente a base d'asta compreso tra il -10% e il -15%.“;
  - l'ufficio tecnico del Servizio Patrimonio della Provincia ha prodotto in data 6/12/2013 relazione, depositata agli atti, le cui conclusioni portano ad individuare in euro 30.000.000,00 il più probabile valore attuale di mercato del complesso Lanza;
  - le citate conclusioni sono state confermate con nota in data 09/12/2013 prot. 207183, depositata agli atti, a firma del prof. Rocco Curto Professore Ordinario di estimo nonché Direttore del Dipartimento di Architettura e Design presso il Politecnico di Torino;

- a seguito di incarico appositamente conferito, in data odierna (anticipata via mail in data 16/12/2013) è pervenuta Perizia Asseverata relativa al valore di mercato dell'immobile in oggetto, redatta da REAG S.p.A., dalla quale si evince un valore di mercato dello stesso pari ad Euro 30.000.000,00;
- che, sempre ai sensi del richiamato articolo 3 del Decreto Legge n.133 del 30 novembre 2013 gli enti territoriali, in sede di assunzione della relativa delibera, devono conferire mandato al Ministero dell'economia e delle finanze ai fini dell'inclusione degli immobili da essi individuati e oggetto di alienazione nel decreto dirigenziale da emanarsi ad opera dello stesso Ministero ai fini dell'autorizzazione dell'operazione di dismissione;

Sentita la VII<sup>a</sup> Commissione Consiliare Permanente in data 13 dicembre 2013;

Acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile rispettivamente del Responsabile del Servizio interessato e del Responsabile di Ragioneria ai sensi dell'art. 49 comma 1 del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. 18/08/2000 n. 267;

Visto l'art. 134 comma 4 del citato Testo Unico e ritenuta l'urgenza;

### **DELIBERA**

- 1) di procedere all'alienazione dell'immobile di proprietà localizzato in Torino - Corso Giovanni Lanza n. 75, identificato nel seguente modo:

N.C.E.U.:

Foglio 1333, p.lla 109, sub 1, C.so G.Lanza n. 75, Bene comune non censibile;

Foglio 1333, p.lla 109, sub 2, C.so G.Lanza n. 75, Bene comune non censibile;

Foglio 1333, p.lla 109, sub 3, C.so G.Lanza n. 75, Cat. A3, Cl 2, consistenza 5,5 vani, Rendita €809,55;

Foglio 1333, p.lla 109, sub 4, C.so G.Lanza n. 75, Cat. B1, Cl 2, consistenza 11.357 mc, Rendita €14.663,48;

Foglio 1333, p.lla 109, sub 5, C.so G.Lanza n. 75, Cat. B1, Cl 2, consistenza 14.663 mc, Rendita €18.931,99;

Foglio 1333, p.lla 109, sub 6, C.so G.Lanza n. 75, Cat. B1, Cl 2, consistenza 8.521 mc, Rendita €11.001,80;

Foglio 1333, p.lla 109, sub 7, C.so G.Lanza n. 75, Cat. B1, Cl 2, consistenza 9.865 mc, Rendita €12.737,10;

C.T. : Foglio 1333, particella 109;

al prezzo di euro 30.000.000,00 a favore del fondo immobiliare denominato "Fondo investimenti per la valorizzazione - Plus", gestito da CDPI Sgr Spa, fermo restando che il suddetto prezzo dovrà essere corrisposto per intero con valuta di pari data di quella della stipula dell'atto di compravendita;

- 2) di dare atto che l'immobile in oggetto è stato destinato prevalentemente ad uffici provinciali attualmente in fase di ricollocazione presso altri immobili;
- 3) di dare atto che tale alienazione è effettuata ai sensi di quanto previsto dall'articolo 3, comma 2b, del Decreto legge n. 133 del 30 novembre 2013, e cioè nell'ambito delle operazioni di dismissione di beni immobili pubblici di cui all'articolo 11 - quinquies del

Decreto legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito nella legge 2 dicembre 2005, n. 248;

- 4) di conferire mandato al Ministero dell'economia e delle finanze affinché proceda all'inserimento dell'immobile sopra individuato nel decreto dirigenziale da emanarsi ad opera dello stesso Ministero ai fini dell'autorizzazione dell'operazione di dismissione, ai sensi del comma 1, secondo periodo, dell'articolo 11 - quinquies del Decreto legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito nella legge 2 dicembre 2005, n. 248;
- 5) di autorizzare il Dirigente del Servizio Patrimonio a procedere alla stipula dell'atto di alienazione di cui sopra (in forza dei poteri che gli derivano dall'art. 107 comma 3 lettera c) del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267 e dal vigente statuto) con tutti i più ampi poteri al riguardo e pertanto il medesimo è autorizzato ad incassare il prezzo, a rilasciare quietanza, a rinunciare all'ipoteca legale esonerando il competente Direttore dell'Ufficio del Territorio da responsabilità, a meglio precisare confini, consistenza e dati catastali dell'immobile suddetto, a descrivere lo stesso con tutte le indicazioni occorrenti, anche eventualmente in rettifica di quelle riportate al punto 1) della presente delibera, ad inserire nell'atto, patti, clausole e condizioni, a consentire trascrizioni, volture e frazionamenti, firmando i documenti relativi, a costituire, modificare, estinguere servitù ed altri diritti reali parziari, a garantire la buona e piena proprietà dell'immobile oggetto di vendita, alla sua libera disponibilità anche con riferimento all'autorizzazione alla vendita ex D.Lgs 42/2004, a dare l'immissione in possesso, a fare e sottoscrivere dichiarazioni di ogni genere ed in particolare quelle relative alle esenzioni previste dalla normativa di riferimento in ordine alla conformità dei dati e planimetrie catastali, all'attestato di prestazione energetica, alle dichiarazioni urbanistiche e ai certificati di destinazione urbanistica, a fare quanto altro necessario e del caso per l'espletamento del presente mandato, venendo a tale effetto conferita al nominato procuratore ogni più ampia facoltà all'uopo necessaria, senza che mai si possa eccepire difetto o indeterminatezza di poteri;
- 6) il prezzo di cui all'art. 1 precedente dovrà essere corrisposto per pari valuta dell'atto di alienazione dal soggetto acquirente sul conto n. IBAN IT 54 F 0200801051000003233854 Cod.BIC SWIFT UNCRITM1AF4 intestato a Amministrazione Provincia di Torino acceso presso l'Istituto Tesoriere Unicredit Banca - Agenzia Torino Via Maria Vittoria;
- 7) di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile con successiva votazione separata, espressa e favorevole di tutti gli intervenuti.

\* \* \* \* \*