



CITTA' DI TORINO

DIVISIONE PATRIMONIO, PARTECIPATE, FACILITY E SPORT

ATTO N. DEL 1015

Torino, 08/10/2021

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Convocata la Giunta, presieduta dalla Sindaca Chiara APPENDINO, sono presenti, oltre la Vicesindaca Sonia SCHELLINO, gli Assessori:

Antonietta DI MARTINO	Alberto UNIA
Marco Alessandro GIUSTA	Alberto SACCO
Antonino IARIA	Sergio ROLANDO
Maria LAPIETRA	Marco PIRONTI
Francesca Paola LEON	

Assenti, per giustificati motivi, gli Assessori:
Roberto FINARDI

Con l'assistenza del Segretario Generale Mario SPOTO.

OGGETTO: EDIFICIO VIA PONCHIELLI 16 IN DIRITTO DI SUPERFICIE. MODIFICA CONVENZIONE CON LIDL ITALIA S.R.L.

Con deliberazione del Consiglio Comunale DEL 727/2021 del 2 agosto 2021 è stata approvata la deroga, ai sensi dell'articolo 5 commi 9-14 del Decreto - Legge n. 70/2011, convertito in Legge n. 106/2011, e dell'articolo 14 del D.P.R. 380/2001, al parametro della "destinazione d'uso" rispetto alle destinazioni ammissibili ai sensi del vigente P.R.G.C. per il cambio d'uso tra sottocategorie urbanistiche, da attività commerciale ad attività terziaria/palestra, senza opere, in una unità immobiliare di consistenza pari a metri quadrati 881,50 di SLP facente parte del compendio ubicato in via Amilcare Ponchielli 16 (unità sita al piano terreno, censita al C.F. al foglio 1186 particella 6 sub.11).

Tale compendio è di proprietà superficaria di LIDL Italia s.r.l. in forza di atto a rogito notaio Musso del 20 settembre 1978 rep. 203457/4737 con il quale la Città concedeva alla C.T.A. Ponchielli s.c. a r.l. il diritto di superficie novantanovenale su terreno comunale sito nella zona E/8 del P.E.E.P e

successiva Convenzione a rogito notaio Paolo Osella del 9 luglio 1998 rep. n°12864/3639 (stipulata in esecuzione di deliberazione del Consiglio Comunale del 6 aprile 1998 mecc. n. 98 01930/08) con la quale la Città autorizzava il trasferimento del diritto di superficie dalla Cooperativa a LIDL Italia s.r.l. per la durata residua di anni 79 (con scadenza il 20.9.2077) e a fronte di un corrispettivo pari a Lire 248.000.000.

A seguito di quest'ultima Convenzione, gli obblighi già facenti capo alla Cooperativa Ponchielli si estinguevano e venivano ridefiniti nei confronti della Società LIDL Italia S.r.l., secondo le modalità specificate nel medesimo atto.

Vennero assunte dalla Società, in particolar modo, le seguenti obbligazioni: 1. l'obbligo della destinazione del fabbricato a commercio in sede fissa (art.1); 2. l'obbligo di non trasferire le autorizzazioni commerciali rilasciate (art.5); 3. l'impegno a non richiedere l'autorizzazione amministrativa di cui alla tabella VIII (art. 5); 4. l'obbligo di provvedere al mantenimento e conservazione del fabbricato e delle aree esterne (artt. 3 e 5). Veniva, inoltre, concessa la facoltà di modesto ampliamento del fabbricato senza incremento della superficie coperta (art.1).

La Convenzione prevedeva, infine, (art. 6) la riserva della Città di dichiarare risolto il contratto costitutivo del diritto di superficie, con acquisizione dei fabbricati da parte della Città stessa, in caso *“di diversa utilizzazione totale o parziale degli immobili, cessione in uso, in locazione ovvero in ogni altra forma di alienazione anche dell'uso a terzi in assenza della prescritta comunicazione di cui all'art. 7”*. Quest'ultimo articolo prescriveva che il diritto di superficie o il complesso immobiliare potessero essere alienati o concessi a terzi *“in tutto o in parte ed in qualsiasi forma previa comunicazione del relativo atto alla Città, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento”*.

L'art. 6 dell'atto citato dispose che la Città, in caso di risoluzione del contratto, sarebbe stata tenuta a corrispondere una somma pari all'ammontare complessivo dei seguenti oneri:

- costo di acquisto del fabbricato dalla Cooperativa, pari a Lire 1.006.000.000, corrispondenti ad euro 519.555,64;
- corrispettivo versato alla Città, pari a Lire 248.000.000 corrispondenti ad euro 128.081,31;
- costo delle ristrutturazioni effettuate prima del conseguimento dell'agibilità.

Sempre ai sensi dell'art. 6, *“tale somma ...verrà aggiornata in base alle variazioni percentuali degli indici Istat dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati riferite alla data di stipulazione della presente convenzione e alla data di richiesta di risoluzione della convenzione stessa”*. Inoltre, detta somma *“verrà ridotta di una percentuale di deprezzamento stabilita in relazione alla durata goduta del diritto di superficie, secondo la seguente tabella: da 0 a 5 anni, 0% - da 6 a 29, 1,25% per ogni anno – da 30 anni e oltre, 1% per ogni anno”*.

Il complesso immobiliare si configurava quindi come un polo commerciale pubblico, condotto da operatori privati (*“destinato al commercio in sede fissa”* ex art. 1 della Convenzione citata), a servizio dei residenti stanziati nei nuovi edifici residenziali, edificati nella zona nel medesimo periodo storico. A seguito della perdita della sua vocazione originaria, conseguente alle modificazioni del mercato e del contesto territoriale di riferimento, l'uso del compendio è venuto progressivamente meno, sino al suo completo abbandono.

In conseguenza dell'approvazione dell'intervento in deroga, con cambio di destinazione d'uso senza opere (palestra), che, come indicato dalla sopra citata deliberazione consiliare DEL 727/2021, si configura come intervento di razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente a favore di una destinazione compatibile rispetto al contesto urbano circostante, con evidenti ricadute verso i cittadini della zona e che consente il riuso e la rifunzionalizzazione di un immobile vuoto ed esposto a degrado, si rende necessario provvedere alla modificazione della Convenzione disciplinante gli obblighi di LIDL Italia con riguardo all'uso dell'immobile. Il punto 2 del dispositivo della deliberazione citata, infatti, demanda all'organo esecutivo l'approvazione *“della modifica della Convenzione stipulata in data 20 settembre 1978, repertorio n°203457, raccolta n° 4737 per la durata di 99 anni e successiva convenzione modificativa stipulata nel 1998, secondo gli indirizzi*

indicati in premessa, dando atto che il rilascio del permesso di costruire in deroga..... è subordinato all'approvazione da parte della Giunta Comunale stessa, il cui testo dovrà essere preventivamente sottoscritto per accettazione dal Proponente”

A tal fine, si dà atto, in primo luogo, che la Società ha dichiarato la propria disponibilità all'eliminazione della clausola di cui all'art. 6 del Titolo II della Convenzione del 9 luglio 1998, che impegna la Città al pagamento di una somma per il riacquisto del bene, non sussistendo i presupposti della dazione di una somma di denaro da parte dell'Ente concedente a fronte della risoluzione per inadempimento del superficiario.

In secondo luogo, poiché l'intervento in deroga consente l'insediamento di attività per il tempo libero e lo sport di tipo privatistico, in ottemperanza alle disposizioni della legge 106/2011 e comporta, altresì, l'applicazione del contributo di riqualificazione nonché del contributo aggiuntivo compensativo, previsto con deliberazione della Giunta Comunale in data 20 novembre 2014 (mecc. 2014 05605/009) per gli interventi in deroga da realizzare in Aree per Servizi Pubblici ed in Aree da Trasformare per Servizi, non si ritiene di applicare modalità di convenzionamento alcuna per la porzione di mq. 881,50 oggetto dell'istanza di deroga ad uso palestra (sub.11).

Tuttavia, poiché il compendio ricade in area destinata dal vigente P.R.G. a Servizi Pubblici lettera “a – attrezzature di interesse comune”, ai sensi dell'art. 19 delle NUEA del PRG, qualora entro il termine di scadenza del diritto di superficie la società superficiaria (o suoi aventi causa) intendesse modificare la destinazione d'uso del compendio nuovamente a centro commerciale, troveranno applicazione le clausole della convenzione originaria che ne presidiano la finalità a centro commerciale pubblico. Qualora viceversa, entro tale termine, dovesse essere modificata la destinazione verso un uso a servizi pubblici coerente con quanto prescritto dal Piano Regolatore, gli obblighi convenzionali saranno definiti d'intesa con i Servizi dell'Amministrazione interessati, sulla base degli ordinari criteri, sempre ai sensi e per gli effetti dell'art. 19 NUEA e saranno oggetto di apposito provvedimento deliberativo di approvazione.

Per le rimanenti porzioni ad uso commerciale (una in disuso ed una adibita a rivendita tabacchi) non oggetto del permesso di costruire in deroga (C.F. foglio 1186 particella 6 subb.7, 9 e 10) restano, viceversa, in vigore le obbligazioni di cui alla Convenzione predetta, quali riassunte ai punti 1, 2, 3 e 4 sopra riportati, con le integrazioni di cui al presente provvedimento e l'eliminazione dell'art. 6.

Qualsiasi modifica della destinazione d'uso - anche nell'ambito dell'uso sportivo ed effettuato anche solo mediante locazione o cessione/affitto di ramo d'azienda - che importi il venir meno anche solo temporaneo della destinazione a palestra della porzione interessata dall'intervento in deroga (sub.11) o della destinazione commerciale delle altre due unità, dovrà essere previamente verificata in ordine alla compatibilità urbanistica con le NUEA del PRG e formalmente richiesta alla Città con preavviso di 120 giorni, per la sua autorizzazione espressa. La Città dovrà evidentemente verificare (i) l'eventuale ripristino degli obblighi convenzionali originari ovvero (ii) l'applicazione di nuova convenzione per la fruibilità pubblica del bene ex art. 19 NUEA del PRG ovvero ancora (iii) l'insediabilità di attività di natura diversa di stampo privatistico ai sensi della legge 106/2011 o delle norme che saranno all'epoca in vigore.

In caso di mancata presentazione dell'istanza volta all'ottenimento dell'autorizzazione preventiva del cambio d'uso, anche senza opere, verrà applicata una penale pari ad euro 15.000,00 da aggiornarsi annualmente in base all'indice Istat. Parimenti dovrà essere oggetto di preventiva istanza ed autorizzazione la cessione del diritto di superficie/proprietà superficiaria, in blocco o parziale, del compendio di via Ponchielli 16 (fabbricato e relativa area di pertinenza) sempre per il medesimo procedimento di cui sopra.

In caso di persistenti e reiterate gravi inadempienze agli obblighi sopra indicati nonché agli obblighi manutentivi facenti capo al superficiario, il contratto costitutivo del diritto di superficie potrà intendersi anticipatamente risolto con conseguente estinzione della proprietà superficiaria senza che sia dovuto indennizzo, indennità o corrispettivo alcuno, anche in deroga al disposto dell'art. 2041 c.c.. A tal fine il superficiario sarà tenuto ad intervenire nell'atto di constatazione della risoluzione

entro il termine intimato dalla Città, anche per gli effetti della trascrizione.

Resta ferma la facoltà, già prevista nella Convenzione più volte citata (art. 1), di modesto ampliamento del fabbricato senza incremento della superficie coperta, fino al raggiungimento di mq. 1119,53.

Con il presente provvedimento s'intende, pertanto, approvare la modifica della Convenzione a rogito Osella del 9 luglio 1998 (in particolare, Titolo II "Convenzione Centro Commerciale Ponchielli"), a sua volta di modifica dell'atto a rogito notaio Musso del 20 settembre 1978 rep. 203457/4737, secondo quanto sopra riportato, fermo restando il termine di scadenza del diritto di superficie stabilito alla data del 20.9.2077, con spese di atto, fiscali e conseguenti a carico di Lidl Italia s.r.l.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'art. 48 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Visto l'articolo 5 commi 9-14 del decreto legge 13 maggio 2011 n. 70, convertito in Legge 12 luglio 2011 n. 106;

Vista la Circolare del Presidente della Giunta Regionale 9 maggio 2012, n. 7/UOL;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale del 2 agosto 2021 DEL 727/2021;

Visto l'atto a rogito notaio Osella del 9 luglio 1998 rep. n°12864/3639;

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;

DELIBERA

per le motivazioni espresse in narrativa, che integralmente si richiamano;

1. di approvare la modifica alla Convenzione stipulata tra la Città e la LIDL Italia s.r.l. in data 9 luglio 1998 rep. n°12864/3639 secondo quanto riportato nella narrativa del presente provvedimento, con spese di rogito, fiscali e conseguenti a carico della Società;
2. di autorizzare gli uffici ad adottare ogni conseguente atto necessario alla formalizzazione della Convenzione;
3. di dichiarare che il presente provvedimento non rientra tra quelli indicati nelle disposizioni in materia di Valutazione dell'impatto economico;
4. di dichiarare, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del Testo Unico Approvato con D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267, per la rapida rifunzionalizzazione del compendio in disuso.

Proponenti:

L'ASSESSORE
Antonino Iaria

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRETTORE
Antonino Calvano

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

LA DIRIGENTE FINANZIARIA
Elena Brunetto

LA SINDACA
Firmato digitalmente
Chiara Appendino

IL SEGRETARIO GENERALE
Firmato digitalmente
Mario Spoto