



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO SERVIZI INTERNI
DIVISIONE PARTECIPAZIONI COMUNALI E PATRIMONIO
SERVIZIO PATRIMONIO

Alla Vice Sindaca
avv. Michela Favaro

VIA DOQUI

S E D E

**OGGETTO: EX MANIFATTURA PARACCHI: QUALE DESTINAZIONE ED IN QUALI TEMPI? -
RISCONTRO INTERPELLANZA CONSIGLIERE MORANDO - CIRCOSCRIZIONE IV.**

Con la presente si riscontra, per quanto di competenza, l'interpellanza in oggetto, sottoscritta dal Consigliere della IV Circoscrizione Carlo Emanuele Morando il 1° ottobre u.s., finalizzata a sapere:

- ☐ Quando inizieranno i lavori di riqualificazione dell'immobile di via Pessinetto, quale progetto verrà sviluppato e quando si prevede il termine dei lavori;
- ☐ Se il vincolo introdotto dal Ministero per i Beni Culturali sia ancora vigente e quindi impegnativo per il nuovo proprietario dell'immobile;
- ☐ Attraverso quali provvedimenti o iniziative si intenda dar seguito al vincolo imposto dal MIBACT con il Decreto 102/2015.

Al riguardo si deve preliminarmente osservare che, contrariamente a quanto riportato nelle premesse dell'interpellanza, il compendio immobiliare in argomento non è stato oggetto nel mese di giugno del corrente anno di alienazione in favore della società Olivero S.r.l., ma di semplice assegnazione in esito alla seduta pubblica di aggiudicazione dell'asta 18/2024, tenutasi il 12 giugno 2024, di cui il cespite costituiva il lotto 5.

Detta aggiudicazione è stata tuttavia sottoposta alle condizioni sospensive dell'efficacia previste dalla vigente normativa, attinenti alla verifica del possesso dei requisiti generali e speciali previsti dal Disciplinare di gara, oltre che al mancato esercizio del diritto di prelazione all'acquisto spettante ai Proponenti Soggetti Attuatori del P.R.I.U. (Spina 3 – Comprensorio Paracchi), e loro aventi causa, ai sensi della Convenzione Urbanistica Attuativa a rogito notaio Astore del 14 luglio 1999, rep. 353327/43634.

Poiché le verifiche di legge effettuate in capo al soggetto aggiudicatario hanno dato esito positivo, come da comunicazione del Dipartimento Servizi Generali, Appalti ed Economato pervenuta il 12 luglio 2024 (prot. in arrivo n. 5521), il Servizio Patrimonio, con nota prot. 5545 del 24 luglio 2024, ha proceduto alle conseguenti operazioni di notifica nei confronti dei Proponenti Soggetti Attuatori del P.R.I.U. e loro aventi causa, al fine di consentire agli stessi l'esercizio del diritto di prelazione all'acquisto dell'immobile al prezzo di aggiudicazione di €. 651.500,00 fuori campo I.V.A..

Considerato che il termine concesso per l'esercizio del predetto diritto è giunto a scadenza in data

DIVISIONE PARTECIPAZIONI COMUNALI E PATRIMONIO
Servizio Patrimonio

P.za Palazzo di Città 7 - 10122 Torino - tel. +39 011 01123952:

patrimonioimmobiliare@cert.comune.torino.it; mail: dirttireali@comune.torino.it

7 ottobre 2024, senza che nessuno degli aventi titolo abbia manifestato alla Città l'intenzione di avvalersene, si è provveduto ad informare di detta circostanza il Dipartimento Servizi Generali, Appalti ed Economato, che con comunicazione inoltrata al Servizio Patrimonio in data 29 ottobre 2024 ha confermato il perfezionamento dell'aggiudicazione in capo alla società "Olivero S.r.l.".

Ciò ha permesso, in data 8 novembre u.s., con atto a rogito notaio Ivo Grosso, rep. 100473/27115, di giungere alla formalizzazione dell'atto di alienazione del compendio.

Pertanto, poiché il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte, con Decreto n. 627/2014 del 9 dicembre 2014, come rettificato con successivo Decreto del Segretariato Regionale per il Piemonte n. 20/2019 del 21 gennaio 2019, ha dichiarato l'interesse culturale ai sensi del D.Lgs 42/2004 di parte del fabbricato sito in via Pessinetto 36/A, l'atto di compravendita immobiliare è stato necessariamente sottoposto a condizione sospensiva per consentire l'esercizio del diritto di prelazione ad opera degli Enti legittimati, ai sensi dell'art. 60 e ss. del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., sulla porzione del complesso immobiliare gravata dal precitato vincolo.

La formalizzazione dell'atto di vendita è stata possibile in quanto lo stesso Segretariato Regionale per il Piemonte, con precedente Decreto n. 102/2015 del 15 luglio 2015, come ricordato dal Consigliere, aveva rilasciato alla Città l'apposita autorizzazione all'alienazione.

Ciò premesso, appare evidente che la società Olivero S.r.l., non avendo ancora acquistato la proprietà dell'immobile, non abbia ancora presentato alcun progetto di riqualificazione dello stesso. Pertanto, poiché nel momento in cui acquisirà il bene (nel caso in cui il diritto di prelazione ex art. 60 e ss. del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. non venga esercitato), la società diventerà piena ed esclusiva proprietaria dello stesso, la presentazione di eventuali progetti di riqualificazione, i termini di avvio e conclusione delle eventuali opere e le specificità del progetto rientreranno nell'ambito della discrezionalità dell'autonomia imprenditoriale, fermo restando, ovviamente, il rispetto delle norme di cui ai Decreti di vincolo e del Decreto di autorizzazione all'alienazione – all'attualità ancora pienamente vigenti ed anzi, trascritte presso la Conservatoria dei RR. Il è cogenti - oltre che della disciplina e delle tempistiche di legge in materia urbanistica ed edilizia.

Per ciò che riguarda l'inciso riportato nel testo del precitato Decreto n. 102/2015 del 15 luglio 2015, a tenore del quale *"In considerazione della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso dovrà essere garantita, particolarmente in occasioni finalizzate alla conoscenza del territorio la pubblica fruizione del bene"* va detto che tale terminologia è necessariamente ricorrente in tutti i provvedimenti autorizzatori, in quanto prescritta dall'art. 55 comma 3 lett. b) del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., a tenore del quale l'autorizzazione della Soprintendenza *"stabilisce le condizioni di fruizione pubblica del bene, tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso"*.

Tale disposizione viene interpretata e di norma condivisa dagli organi ministeriali come obbligo di garantire la fruizione da parte del pubblico delle parti comuni ovvero, in occasione di particolari giornate dedicate alla conoscenza del territorio, del bene, previo accordo e nel rispetto delle destinazioni private.

I limiti al diritto dominicale dell'acquirente che possono introdursi in sede di rilascio dell'autorizzazione alla vendita operano, infatti, a salvaguardia dell'integrità e conservazione del bene e dei valori artistici e storici di cui è espressione, ma non possono imporre in positivo singole destinazioni d'uso per il perseguimento di scopi, la cui cura è affidata ad altri organismi e all'esercizio di diverse potestà pubbliche.

L'Amministrazione ha il compito di verificare il rispetto delle prescrizioni della Soprintendenza in

DIVISIONE PARTECIPAZIONI COMUNALI E PATRIMONIO

Servizio Patrimonio

P.za Palazzo di Città 7 - 10122 Torino - tel. +39 011 01123952:

patrimonioimmobiliare@cert.comune.torino.it; mail: dirittireali@comune.torino.it

sede di esame della progettazione e di rilascio dei titoli edilizi, ma non di “prendere iniziative per dar seguito al vincolo imposto dal MIBACT con il Decreto 102/2015”. Dette iniziative potranno dunque essere intraprese a livello Ministeriale o da parte di Enti ed Istituzioni, come accade, ad esempio, per le giornate del FAI, laddove castelli adibiti a tutti gli effetti a dimore private possono essere parzialmente accessibili alla cittadinanza, appunto previo accordo e nel rispetto delle destinazioni private.

Nel rimanere a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento si porgono cordiali saluti.

LA DIRIGENTE
SERVIZIO PATRIMONIO
Dott.ssa Simonetta CEI

(documento sottoscritto con firma digitale
ai sensi del D.lgs 82/2005 s.m.i.)

Partenza: AOO 076, N. Prot. 00008094 del 15/11/2024

4.v, 80.v, 8/2013C/076.frc, 076.arm, 12.vf, 338.nd