

Deliberazione della Giunta Regionale 13 luglio 2015, n. 13-1729

**Piano regionale delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare - Proposta di nuove destinazioni urbanistiche e avvio delle relative varianti.**

A relazione del Vicepresidente Reschigna:

Premesso che:

- la Regione Piemonte, nell'ambito della razionalizzazione del proprio patrimonio, ha previsto di disporre un programma di alienazione del patrimonio regionale inutilizzato e non strumentale ai sensi dell'art. 2 della legge regionale n. 1 del 27 gennaio 2015 "Provvedimenti per la riqualificazione della spesa regionale";

- nell'ambito del programma di alienazione di cui sopra, ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale n. 9 del 14 maggio 2015 "Legge finanziaria per l'anno 2015", la Regione Piemonte ha riconosciuto il carattere strategico delle iniziative di razionalizzazione e sviluppo del proprio patrimonio immobiliare e ha approvato il Piano regionale delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare (Piano) ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 della legge n. 133 del 6 agosto 2008;

- in particolare, ha individuato nell'Allegato D sub 1 della L.R. 9/2015, venticinque immobili suscettibili di valorizzazione attraverso la loro alienazione, permuta o attribuzione in uso ai sensi degli articoli 2, 3, 4 e 5 della L.R. 1/2015, fermo restando la presa d'atto con successivo provvedimento della intervenuta disponibilità a seguito della reale cessazione della destinazione a fini istituzionali di alcuni di tali immobili;

- ai sensi dell'art. 6, comma 4 della medesima L.R. 9/2015, è previsto che "qualora per la valorizzazione dei beni immobili inseriti nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni si renda opportuna la definizione di nuove destinazioni urbanistiche, la Giunta procede ad individuare la relativa proposta di destinazione urbanistica avviando il relativo procedimento di variante di cui all'art. 16 bis della legge regionale n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m.i.";

considerato che si è scelto di procedere ad una prima indagine per valorizzare e alienare, fin da subito, alcuni degli immobili facenti parte del sopra citato Piano e, in particolare, si è approfondita la fattibilità all'alienazione degli immobili, selezionati in base alla loro potenziale redditività ed alla loro condizione di proprietà con riferimento all'intero stabile (c.d. terra - cielo), individuando gli immobili di seguito elencati, per alcuni dei quali è risultato opportuno avviare il procedimento di definizione di una nuova destinazione urbanistica ex art. 6, c. 4 della citata LR 9/2015:

COMUNE	PROV.	INDIRIZZO	DESCRIZIONE
Carpeneto Roccagrimalda <sup>e</sup>	AL	Località Cannona n.518	Azienda Agricola "La Cannona"
Biella	BI	Rione Piazza, Piazza Cisterna n. 9	Immobile denominato "Palazzo Cisterna"
Claviere	TO	Strada Nazionale n. 31	Fabbricato ex colonia montana - Casa Alpina

Roure	TO	Borgo Selleries	Complesso Immobiliare denominato "Albergo Rifugio Selleries"
Torino	TO	Via Petrarca n. 44	Fabbricato ad uso uffici
Torino	TO	Piazza Castello n. 161/165 e Via Garibaldi n. 2	Fabbricato ad uso uffici
Torino	TO	Via Garibaldi n. 4, Via XX Settembre n. 74, Via Palazzo di Città n. 7	Unità Immobiliare
Torino	TO	Via Principe Amedeo n. 17	Fabbricato ad uso uffici
Torino	TO	Viale Settimio Severo n. 65	Complesso ex Opera Universitaria dell'Università denominato "Consorzio Villa Gualino"
Torino	TO	Corso Casale n. 476	Terreni e fabbricati denominati "Tenuta Millerose"
Villar Pellice	TO	Piazza Jervis n. 1	Complesso immobiliare ad uso ricettivo denominato "La Crumiere"

considerato, altresì che:

- per i seguenti immobili non si è ritenuto necessario avviare alcun procedimento di variante di destinazione urbanistica, in quanto le destinazioni vigenti, riportate nell'allegato A facente parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, sono state ritenute adeguate alla miglior valorizzazione del bene:

COMUNE	PROV.	INDIRIZZO	DESCRIZIONE
Roure	TO	Borgo Selleries	Complesso Immobiliare denominato "Albergo Rifugio Selleries"
Torino	TO	Via Garibaldi n. 4, Via XX Settembre n. 74, Via Palazzo di Città n. 7	Unità Immobiliare
Villar Pellice	TO	Piazza Jervis n. 1	Complesso immobiliare ad uso ricettivo denominato "La Crumiere"

- in relazione agli immobili in appresso indicati è invece risultato necessario procedere all'attivazione della procedura di variante della destinazione urbanistica al fine di poter pervenire all'alienazione dei medesimi, incrementandone la remuneratività e favorendone la collocazione sul mercato:

COMUNE	PROV.	INDIRIZZO	DESCRIZIONE
Carpeneto e Roccagrimalda	AL	Località Cannona n.518	Azienda Agricola "La Cannona"
Biella	BI	Rione Piazza, Piazza Cisterna n. 9	Immobile denominato "Palazzo Cisterna"
Claviere	TO	Strada Nazionale n. 31	Fabbricato ex colonia montana - Casa Alpina

* Torino	TO	Via Petrarca n. 44	Fabbricato ad uso uffici
* Torino	TO	Piazza Castello n. 161/165 e Via Garibaldi n. 2	Fabbricato ad uso uffici
* Torino	TO	Via Principe Amedeo n. 17	Fabbricato ad uso uffici
Torino	TO	Viale Settimio Severo n. 65	Complesso ex Opera Universitaria dell'Università denominato "Consorzio Villa Gualino"
Torino	TO	Corso Casale n. 476	Terreni e fabbricati denominati "Tenuta Millerose"

- a tal fine sono state individuate le proposte di nuove destinazioni d'uso prevalenti, come riportate nell'Allegato B facente parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

- per i beni contrassegnati con l'asterisco si prevede il venir meno della condizione di utilizzo a fini istituzionali, che verrà accertata con successivo provvedimento della Giunta regionale;

rilevato, inoltre, che:

- le proposte di destinazione d'uso urbanistica prevalenti degli immobili su elencati sono state individuate in analogia al contesto urbano circostante, nel rispetto dei principi di gestione e sviluppo urbanistico, territoriale e paesaggistico definiti dalle disposizioni regionali vigenti, nonchè avviando il dialogo con le relative amministrazioni competenti alla gestione urbanistica, al fine di garantire la condivisione delle scelte proposte e la fattibilità a livello locale della variazione;

- per ogni proposta di nuova destinazione d'uso è stata operata un'apposita verifica di pre-fattibilità che ha riguardato gli aspetti urbanistici, geologici, sismici, ambientali e paesaggistici, utile ad individuare gli elementi oggetto di successivi approfondimenti finalizzati alla presentazione della documentazione necessaria per il procedimento di variante, che non può considerarsi tuttavia esaustiva rispetto all'istruttoria necessaria per il procedimento di variante di cui all'art. 16 bis della l.r. 56/1977, o alle possibili ulteriori osservazioni o richieste da parte della conferenza dei servizi;

- occorre demandare alla fase di attuazione delle varianti di cui art. 16 bis la verifica delle condizioni richieste al comma 1 dell'art. 16 bis stesso, con particolare riferimento al mantenimento della dotazione complessiva di aree per servizi, al di sopra della soglia minima di legge e al fatto che le varianti non interessino aree cedute al comune in forza di convenzioni di piani esecutivi, nel periodo di efficacia delle convenzioni stesse;

visti:

- la legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 "Tutela ed uso del suolo" e s.m.i.;

- la legge 6 agosto 2008, n. 133 "Conversione del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 - Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria", art. 58 "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali";

- la legge regionale 27 gennaio 2015, n. 1 "Provvedimenti per la riqualificazione della spesa regionale";

- la legge regionale 14 maggio 2015, n. 9 "Legge finanziaria per l'anno 2015".

tutto ciò premesso,

la Giunta Regionale, unanime;

*delibera*

1. di individuare, per le motivazioni esposte in premessa, nell'ambito degli immobili ricompresi nel Piano regionale delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare di cui all'allegato D, sub 1, della LR 9/2015, gli immobili di proprietà regionale per i quali è necessario procedere all'attivazione della procedura di variante della destinazione urbanistica di cui all'art. 6, comma 4, della medesima legge regionale, definendo le relative proposte di nuove destinazioni d'uso prevalenti, come riportate nell'Allegato B facente parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

2. di confermare, per le medesime motivazioni, le destinazioni vigenti degli immobili situati a Roure (To) – Borgo Selleries, Torino - Via Garibaldi n. 4, Via XX Settembre n. 74, Via Palazzo di Città n. 7 e a Villar Pellice (To) – Piazza Jervis n. 1, quali riportate nell'allegato A facente parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

3. di dare mandato alla Direzione Risorse finanziarie e patrimonio per la trasmissione del piano delle alienazioni e delle proposte di nuova destinazione d'uso prevalenti degli immobili come riportate nell'Allegato B facente parte integrante e sostanziale del presente provvedimento alle amministrazioni competenti alla gestione urbanistica, con richiesta di avviare i relativi procedimenti ai sensi dell'art. 16 bis della l.r. 56/1977;

4. di dare mandato alla Direzione Ambiente, governo e tutela del territorio e alla Direzione Opere pubbliche, difesa del suolo, montagna, foreste, protezione civile, trasporti e logistica, ciascuna per la parte di rispettiva competenza, di fornire il necessario supporto tecnico e amministrativo alla Direzione Risorse finanziarie e patrimonio e alle Amministrazioni comunali coinvolte per gli adempimenti relativi al procedimento di variante urbanistica, oltre a quanto già previsto in sede di conferenza di servizi.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul B.U. della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 61 dello Statuto e dell'art. 5 della L.R. n. 22/2010.

(omissis)

Allegato

**Allegato A – Conferma delle destinazioni d'uso vigenti**

Numero progressivo All. D sub 1 Lr 9/2015	COMUNE	PROV.	INDIRIZZO	DESCRIZIONE	Destinazione d'uso vigente secondo la normativa del PRG o del Piano d'Area	Riferimenti di approvazione del PRG o Piano d'area vigente
12	Roure	TO	Borgo Selleries	Complesso Immobiliare denominato "Albergo Rifugio Selleries"	<p>Secondo il Piano d'area:                      - l'edificio è individuato come rifugio (Tav. 3 – Interventi strutturali e infrastrutturale per la fruizione e gestione del Parco. sc. 1:25.000)                      - l'edificio è individuato come fabbricato d'alpe rifugio Sellerie n. 26 (Tav- 2 – Valorizzazione e tutela delle risorse naturali e agro-sivo-pastorali; sc. 1:25.000)</p> <p><u>Norme tecniche di attuazione</u>                      Art. 10 – <i>Strutture ricettive</i>                      Cap. 4 “ <i>I rifugi alpini sono individuati nella tav. 3: sono consentiti gli interventi di riorganizzazione funzionale da attuarsi attraverso opere di manutenzione ordinaria straordinaria, ristrutturazione edilizia e limitati ampliamenti da eseguirsi in pietra, nella misura del 20% del volume esistente “una tantum”, con il massimo di 25 mq. di superficie,...</i></p>	<p>Ai sensi art. 26 della LR. 19/2009 nelle aree naturali protette classificate parco naturale si applica la disciplina del Piano d'area che ha valore di piano territoriale regionale e sostituisce le norme difformi dei piani territoriali o urbanistici di qualsiasi livello:                      nel caso dell'Albergo Selleries vige il <b>Piano d'area del Parco Regionale dell'Orsiera'-Rocciavre': Approvato con D.C.R. n. 502-16779 del 16/12/1992</b></p> <p><i>Per completezza si ricorda che l'area secondo quanto riportato dal Certificato di destinazione urbanistica comunale ricade in zona agricola silvo-pastorale, secondo la Variante generale al P.R.G.C.M. approvata con D.G.R. n. 35-31170 del 20/12/1993</i></p>

Numero progressivo All. D sub 1 Lr 9/2015	COMUNE	PROV.	INDIRIZZO	DESCRIZIONE	Destinazione d'uso vigente secondo la normativa del PRG o del Piano d'Area	Riferimenti di approvazione del PRG o Piano d'area vigente
16	Torino	TO	Via Garibaldi n. 4, Via XX Settembre n. 74, Via Palazzo di Città n. 7	Unità Immobiliare	Secondo il PRG l'edificio ricade in: zona urbana centrale storica - Residenza R4 - <b>destinazione residenziale</b>	<b>PRGC vigente approvato con: DGR n. 3-45091 del 21.4.1995</b> , pubblicato sul BUR n. 21 del 24.05.1995 e sue successive varianti
22	Villar Pellice	TO	Piazza Jervis n. 1	Complesso immobiliare ad uso ricettivo denominato "La Crumiere"	Secondo il PRG l'edificio ricade in: Zona residenziale C10 <u>Destinazioni d'uso:</u> <b>residenziale, commerciale, ricettiva, servizi pubblici sociali-culturali-sportivi, uffici, direzionali, artigianato di servizio</b> (NTA: artt.8, 9)  <u>Tipi di intervento:</u> manutenzione. ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, completamento su eventuali lotti. (NTA: art. 13) Operano le limitazioni progettuali dettate dal provvedimento di autorizzazione all'alienazione della soprintendenza	<b>Variante al PRG ai sensi del comma 7, art. 17 della LR. n. 56/77: approvata con D.C.C. n. 10 del 9/3/1999</b>

**ALLEGATO B - proposte di nuove destinazione d'uso**

Numero progressivo All. D sub 1 Lr 9/2015	COMUNE	PROV.	INDIRIZZO	DESCRIZIONE	Attuale Destinazione urbanistica (Sintesi da C.D.U. o Accertamenti Urbanistici)	Proposte di nuove destinazione d'uso prevalenti da articolare secondo normativa degli strumenti urbanistici
2	Carpeneto e Roccagrimalda	AL	Località Cannona n. 518	Azienda Agricola "La Cannona"	<p><u>Comune di Carpeneto</u>: "Aree per attività agricole E", fatta eccezione per due modeste aree ricadenti in: "Area per servizi sociali e attrezzature a livello comunale"</p> <p><u>Comune di Rocca Grimalda</u>: "Aree per attività agricole E"</p>	Agricola speciale (Centro della Regione Piemonte per la Sperimentazione dell'Attività Vitivinicola), turistico-ricettivo, ricreativo
3	Biella	BI	Rione Piazza, Piazza Cisterna n. 9	Immobile denominato "Palazzo Cisterna"	F4 - zone riservate ad attrezzature pubbliche e/o private di livello sovracomunale (culturali, ricreative, formative, sportive, amministrative). Edificio situato nel centro storico di Biella denominato "Piazza"	Attività economiche con insediamenti terziari e commerciali (pubbliche e private), con ammessa quota di residenza
11	Claviere	TO	Strada Nazionale n. 31	Fabbricato ex colonia montana - Casa Alpina	Area per servizi di interesse comunale. [S 5.2] - servizi sociali ed amministrativi ; è ammessa la realizzazione di centri ricreativi e di esercizi pubblici o commerciali.	Terziaria, ricettiva e ricreativa
14	Torino	TO	Via Petrarca n. 44	Fabbricato ad uso uffici di cui si prevede il venire meno dell'utilizzo per fini istituzionali	Per la massima parte: zona urbana consolidata residenziale mista (Art. 12 NUEA) - Aree per servizi pubblici "S" – Attrezzature di interesse comune – Altre attrezzature di interesse generale. In minima parte: zona urbana consolidata residenziale mista - Residenza R1 - Ville.	Residenziale

Numero progressivo All. D sub 1 Lr 9/2015	COMUNE	PROV.	INDIRIZZO	DESCRIZIONE	Attuale Destinazione urbanistica (Sintesi da C.D.U. o Accertamenti Urbanistici)	Proposte di nuove destinazione d'uso prevalenti da articolare secondo normativa degli strumenti urbanistici
15	Torino	TO	Piazza Castello n. 161/165 e Via Garibaldi n. 2	Fabbricato ad uso uffici di cui si prevede il venire meno dell'utilizzo per fini istituzionali	Zona urbana centrale storica (ZUCS) art.10 NUEA - aree a Servizi pubblici "S" (uffici pubblici)	Turistico-ricettivo, direzionale, commerciale (al piede), residenziale
17	Torino	TO	Via Principe Amedeo n. 17	Fabbricato ad uso uffici di cui si prevede il venire meno dell'utilizzo per fini istituzionali	Zona urbana centrale storica (ZUCS) art.10 NUEA – servizi pubblici S – Aree per Servizi di tipo "f" – Uffici pubblici.	Residenziale, turistico-ricettivo, direzionale
19	Torino	TO	Viale Settimio Severo n. 65	Complesso ex Opera Universitaria denominato "Consorzio Villa Gualino"	"Servizi pubblici – S (servizi sociali e attrezzature di interesse generale)", lettera "z – aree per altre attrezzature di interesse generale". Le attività di servizio per tali aree sono "attività di interesse pubblico generale (musei, teatri, attrezzature fieristiche e congressuali, attrezzature per la mobilità, attrezzature giudiziarie, ...)". Indice di edificabilità 0.33 mq/mq (NUEA art. 19 comma 7).	Servizi privati, turistico-ricettivo, mantenendo la destinazione attuale per gli immobili attualmente occupati dalla Fondazione Europea per la formazione (ETF), come disciplinato da convenzione in essere tra Comune di Torino, Regione Piemonte e Provincia di Torino



Numero progressivo All. D sub 1 Lr 9/2015	COMUNE	PROV.	INDIRIZZO	DESCRIZIONE	Attuale Destinazione urbanistica (Sintesi da C.D.U. o Accertamenti Urbanistici)	Proposte di nuove destinazione d'uso prevalenti da articolare secondo normativa degli strumenti urbanistici
25	Torino	TO	Corso Casale n. 476	Terreni e fabbricati denominati "Tenuta Millerose"	<p>Aree a parco naturale della collina in ambito P2 (art. 22 N.U.E.A.), Area normativa Servizi pubblici S - Parchi urbani e comprensoriali (art. 8 N.U.E.A.), con utilizzazione edificatoria : 0,01 mq SLP /mq ST - 0,03 mq SLP/mq ST.</p> <p>Per una minima parte: Zona a verde privato con preesistenze edilizie (art. 17 N.U.E.A.), con indice di edificabilità fondiario: 0,001 mq / mq.</p> <p>Per una minima parte: Zona boscata (art. 18 N.U.E.A.), con Indice di edificabilità fondiario 0,001 mq/mq</p>	Residenza, turistico-ricettivo