

Oggetto : APPROVAZIONE BENI ED INDIRIZZI PER IL PROGRAMMA UNITARIO DI VALORIZZAZIONE TERRITORIALE DEL PATRIMONIO PUBBLICO (PUVAT)

Proposta N. 54 del 26/06/2018

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- già il Documento Unico di Programmazione, approvato in data 01/02/2017 con propria deliberazione n.5, aveva previsto per la valorizzazione del patrimonio immobiliare della Città la redazione di un Piano Strategico per la Valorizzazione Immobiliare, secondo linee guida stabilite dall'Amministrazione;
- -a tale proposito- l'Agenzia del Demanio, nell'ambito dell'attività di gestione di beni dello Stato, ha promosso con il Comune di Pinerolo l'attivazione di un comune percorso per la razionalizzazione, l'ottimizzazione e la valorizzazione degli immobili pubblici;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 233/2017 veniva approvato un Protocollo d'Intesa (di seguito Protocollo) da sottoscrivere fra gli enti citati, quale strumento per l'attuazione delle reciproche intenzioni di cooperazione istituzionale, ai fini dell'avvio di un "Programma Unitario di Valorizzazione Territoriale" (di seguito PUVaT), ai sensi dell'articolo 3-ter del D.L. n. 351/2001 convertito in legge n. 410/2001;
- il Protocollo, sottoscritto in data 03/08/2017:
 - prevede la costituzione di un "Tavolo Tecnico Operativo" (di seguito TTO), quale struttura unica di attuazione del Programma, partecipato anche da rappresentanti del Comune di Pinerolo, i quali si esprimono in sede di TTO a seguito dell'acquisizione degli atti degli organi comunali competenti (Giunta o Consiglio) secondo le rispettive attribuzioni previste dalla legge;
 - demanda ad un successivo provvedimento l'individuazione dei beni immobili di proprietà dello Stato e del Comune da inserire nel processo di razionalizzazione, di ottimizzazione e di valorizzazione immobiliare;

Dato atto che in base alle disposizioni normative citate, per il percorso immobiliare avviato nell'ambito del Protocollo, l'Agenzia del Demanio, può provvedere -anche per le proprietà comunali- all'affidamento a terzi delle analisi tecniche e di fattibilità necessarie per definire le azioni da attuare per i beni, anche con la previsione di interventi sugli strumenti urbanistici;

Considerato che in sede di TTO, l'Agenzia del Demanio ha proposto che l'affidamento del citato servizio per le analisi tecniche e di fattibilità avvenga nell'anno corrente, è necessario individuare sin da ora gli immobili da inserire nell'ambito del Programma e definire degli indirizzi di massima per lo svolgimento del servizio;

Preso atto che *-riguardo agli immobili-*, ai fini di costituire il portafoglio immobiliare del PUVaT, nel corso della seduta di TTO del 13/06/2018 l'Agenzia del Demanio proponeva di includere nel Programma i seguenti immobili di proprietà suscettibili di riqualificazione, ovvero:

- A) ex Caserma Litta Modignani, Viale Cavalieri d'Italia;
- B) Area ex dehors della Caserma Litta Modignani, Viale Cavalieri d'Italia;
- C) Edifici e pertinenze ex Scuola di Veterinaria, Viale Mamiani;
- D) Edifici e pertinenze ex Infermeria Quadrupedi, Corso Torino;
- E) Edifici e pertinenze ex Deposito foraggi Miradolo, Stradale S.Secondo;

- F) Edifici e pertinenze ex Poligono Zappatori, Via Saluzzo;
- G) Edifici e pertinenze aliquota ex Scuderia Fieri, Fraz. Baudenasca;
- H) Edifici e pertinenze ex Deposito carburanti, Via alla Stazione - Fraz. Riva;

Rilevato che anche il patrimonio immobiliare comunale annovera beni totalmente o parzialmente inutilizzati o inadeguati alle funzioni attualmente insediate, necessitanti di razionalizzazione, di ottimizzazione e di valorizzazione, vengono individuati i seguenti, selezionati perché complementari a edifici proposti dal Demanio, per i numeri da 1) a 3), o perché immobili da riqualificare nel contesto cittadino, per i numeri da 4) a 14):

- 1) Edificio ex Dazio e parcheggio adiacente, Corso Torino;
- 2) Reliquato terreno (F. 49 n.110), Corso Torino;
- 3) Reliquato terreno (F. 49 n.341), Viale Mamiani;
- 4) Complesso immobiliare ex Casa del Fanciullo, Via Luciano;
- 5) Terreni Ex Cottolengo e relativi fabbricati, Stradale Fenestrelle;
- 6) Edificio ex PCE e pertinenze, Via Saluzzo;
- 7) Complesso immobiliare ex Caserma Bochard, Viale Cavalieri d'Italia;
- 8) Palazzo Vittone (parte escluso ex CUEA) e pertinenze, Piazza Vittorio Veneto;
- 9) Palazzo dei Principi d'Acaja e pertinenze, Via al Castello;
- 10) Palazzina e pertinenze, Via Monviso;
- 11) Complesso immobiliare Palazzo Comunale, Piazza Vittorio Veneto;
- 12) Edificio e pertinenze ex Caserma Carabinieri, Piazza S.Croce;
- 13) Edifici ex Caserme Bricherasio, Via Convento di San Francesco;
- 14) Edificio ex CUEA, Via Battisti;

Riscontrato che, per gli immobili identificati con i nn. 12), 13), 14), l'Amministrazione Comunale ha già avviato, rispettivamente con D.C.C. n. 62/2017, approvante -tra l'altro- il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari, con D.G.C. n. 203/2017 e n. 154/2018, inerenti la riqualificazione delle ex Caserme Bricherasio, e con D.G.C. n. 125/2018, relativa all'attuale PEG, propri percorsi di razionalizzazione, ottimizzazione e valorizzazione, di cui si presuppongono tempi di conclusione più rapidi rispetto all'iter avviato con il PUVaT;

Dato atto che, per quanto testé citato, si propongono per l'inclusione nel Programma i beni identificati con i numeri dall'1) all'11);

Rilevato che *-in merito agli indirizzi-* le azioni potenzialmente attuabili sugli immobili oggetto del PUVaT possono riguardarne il riutilizzo funzionale e la rigenerazione, andando a:

- incrementare le dotazioni di servizi pubblici locali e quelle relative all'abitare;
- determinare l'inserimento sul mercato per la vendita o per la concessione (o per la locazione) onerosa dei beni.

Considerato, inoltre, che per l'immissione sul mercato dei beni è necessario che vengano attribuite al patrimonio dello Stato e del Comune anche destinazioni commerciali, terziarie, residenziali e alberghiere finalizzate alla relativa valorizzazione economica;

Riscontrato che, stante l'insediamento dell'Arma dei Carabinieri nella ex Caserma Litta Modignani e l'ipotesi di potenziamento dei servizi pubblici nell'ambito dello stesso complesso, si propone l'inserimento della sede municipale nella ex Caserma Bochard, al fine di costituire una nuova centralità nel contesto cittadino, che già annovera nello stesso ambito anche la Biblioteca Civica;

Rilevato che, a seguito del trasferimento della sede municipale nella ex Caserma, si renderebbe disponibile l'attuale Palazzo Comunale, per il quale si propone un cambio di destinazione d'uso finalizzato all'insediamento di destinazioni commerciali, residenziali ed, eventualmente, terziarie;

Dato atto, inoltre, della necessità di potenziamento dei seguenti servizi pubblici in ambito cittadino:

- culturali e di supporto all'istruzione, comprensivi anche di luoghi di aggregazione per giovani, quali aule studio, spazi coworking, ecc., capaci di consolidare l'immagine della Città come polo attrattore di studenti;
- alla persona, quali case di riposo, social housing per anziani, ecc., per dare risposta al progressivo invecchiamento della popolazione del territorio ed alle difficoltà di tale fascia d'età in particolare in termini di autonomia;
- edilizia residenziale pubblica (alloggi ERP), finalizzata ad alleviare il problema dell'emergenza abitativa di intere fasce sociali in difficoltà economica;

Considerato che alcune delle citate destinazioni possano essere insediate negli immobili di proprietà comunale e, pertanto, possa costituire un indirizzo non vincolante (ai fini di consentire agli operatori economici lo sviluppo di più soluzioni alternative) per lo svolgimento delle analisi tecniche e di fattibilità e per l'eventuale successivo intervento sugli strumenti urbanistici, la seguente elencazione, riportante le destinazioni proposte per i seguenti immobili:

n°	Immobile	Destinazione proposta
1)	Edificio ex Dazio e parcheggio adiacente, Corso Torino;	commerciale, terziario, residenziale
2)	Reliquato terreno, Corso Torino;	commerciale, terziario, residenziale
3)	Reliquato terreno, Viale Mamiani;	commerciale, terziario, residenziale
4)	Complesso immobiliare ex Casa del Fanciullo, Via Luciano;	residenziale
5)	Terreni Ex Cottolengo e relativi fabbricati, Stradale Fenestrelle;	servizi pubblici ed alla persona
6)	Edificio ex PCE e pertinenze, Via Saluzzo;	residenziale pubblica
7)	Complesso immobiliare ex Caserma Bochard, Viale Cavalieri d'Italia;	servizi pubblici (sede municipale)
8)	Palazzo Vittone (parte escluso ex CUEA) e pertinenze, Piazza Vittorio Veneto;	servizi pubblici (culturali e di supporto all'istruzione)
9)	Palazzo dei Principi d'Acaja e pertinenze, Via al Castello;	commerciale, residenziale,

		alberghiero
10)	Palazzina e pertinenze, Via Monviso;	residenziale pubblica
11)	Complesso immobiliare Palazzo Comunale, Piazza Vittorio Veneto;	commerciale, residenziale terziario

Rilevato che, per attinenza alle destinazioni proposte per gli immobili di proprietà comunale o in essere per immobili comunali o statali adiacenti, si propongono per alcuni dei beni di proprietà dello Stato le seguenti destinazioni:

n°	Immobile	Destinazione proposta
A)	ex Caserma Litta Modignani, Viale Cavalieri d'Italia;	servizi pubblici
C)	Edifici e pertinenze ex Scuola di Veterinaria, Viale Mamiani;	commerciale, terziario, residenziale
D)	Edifici e pertinenze ex Infermeria Quadrupedi, Corso Torino;	commerciale, terziario, residenziale
E)	Edifici e pertinenze ex Deposito foraggi Miradolo, Stradale S.Secondo;	strutture di supporto ad impianti sportivi

Dato atto, pertanto, anche alla luce della proposta di trasferimento della sede comunale presso la Caserma Bochard, che alcuni dei beni di proprietà oggetto di elencazione siano da ritenersi non più strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali e che, quindi, siano da inserire nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Patrimoniale, secondo le tempistiche che saranno definite nell'ambito del PUVaT, ai fini della:

- cessione, per i beni:
 - 1) Edificio ex Dazio e parcheggio adiacente, Corso Torino;
 - 2) Reliquato terreno, Corso Torino;
 - 3) Reliquato terreno, Viale Mamiani;
 - 4) Complesso immobiliare ex Casa del Fanciullo, Via Luciano;
 - 11) Complesso immobiliare Palazzo Comunale, Piazza Vittorio Veneto;
- concessione a titolo oneroso, per i beni:
 - 9) Palazzo dei Principi d'Acaja e pertinenze, Via al Castello;

Dato atto, ai sensi dell'art. 6-bis della Legge n. 241/1990, in riferimento al responsabile del procedimento ed al titolare dell'ufficio competente, dell'assenza di conflitti di interesse anche potenziale, in ordine all'adozione del presente provvedimento;

Visti gli artt. 42 e 49 del D.Lgs. 267/2000;

Dato atto che la presente proposta di deliberazione è stata sottoposta all'esame della 4^a e 5^a Commissione consiliare, nella seduta congiunta del 25/06/2018;

Dato atto che, trattandosi di atto di indirizzo, non occorre l'espressione dei pareri ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18/8/2000 sulla proposta di adozione della presente deliberazione;

Con voti

DELIBERA

1°) di *prendere atto* che sono proposti da parte dell'Agenzia del Demanio, quale parte del portafoglio del PUVaT di competenza, i seguenti immobili di proprietà statale, per i quali nell'Allegato A alla presente deliberazione, parte integrante e sostanziale della stessa, vengono individuate a titolo non vincolante le relative destinazioni di alcuni di essi:

- A) ex Caserma Litta Modignani, Viale Cavalieri d'Italia;
- B) Area ex dehors della Caserma Litta Modignani, Viale Cavalieri d'Italia;
- C) Edifici e pertinenze ex Scuola di Veterinaria, Viale Mamiani;
- D) Edifici e pertinenze ex Infermeria Quadrupedi, Corso Torino;
- E) Edifici e pertinenze ex Deposito foraggi Miradolo, Stradale S.Secondo;
- F) Edifici e pertinenze ex Poligono Zappatori, Via Saluzzo;
- G) Edifici e pertinenze aliquota ex Scuderia Fieri, Fraz. Baudenasca;
- H) Edifici e pertinenze ex Deposito carburanti, Via alla Stazione - Fraz. Riva;

2°) di *individuare*, quale parte del portafoglio del PUVaT di competenza, per le motivazioni espresse nella parte narrativa del presente provvedimento, che vengono qui richiamate per costituirne parte integrante e sostanziale, i seguenti immobili di proprietà comunale, per i quali nell'Allegato A alla presente deliberazione, vengono individuate a titolo non vincolante le relative destinazioni:

- 1) Edificio ex Dazio e parcheggio adiacente, Corso Torino;
- 2) Reliquato terreno (F. 49 n.110), Corso Torino;
- 3) Reliquato terreno (F. 49 n.341), Viale Mamiani;
- 4) Complesso immobiliare ex Casa del Fanciullo, Via Luciano;
- 5) Terreni Ex Cottolengo e relativi fabbricati, Stradale Fenestrelle;
- 6) Edificio ex PCE e pertinenze, Via Saluzzo;
- 7) Complesso immobiliare ex Caserma Bochard, Viale Cavalieri d'Italia;
- 8) Palazzo Vittone (parte escluso ex CUEA) e pertinenze, Piazza Vittorio Veneto;
- 9) Palazzo dei Principi d'Acaja e pertinenze, Via al Castello;
- 10) Palazzina e pertinenze, Via Monviso;
- 11) Complesso immobiliare Palazzo Comunale, Piazza Vittorio Veneto;

3°) di *avviare* per i beni di proprietà comunale non più strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, il percorso di dismissione, anche con l'inserimento nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Patrimoniale in coerenza con i tempi di sviluppo del PUVaT, per i seguenti:

- 1) Edificio ex Dazio e parcheggio adiacente, Corso Torino;
- 2) Reliquato terreno, Corso Torino;
- 3) Reliquato terreno, Viale Mamiani;
- 4) Complesso immobiliare ex Casa del Fanciullo, Via Luciano;
- 11) Complesso immobiliare Palazzo Comunale, Piazza Vittorio Veneto;

4°) di *avviare* per i beni di proprietà comunale non più strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, il percorso di concessione onerosa, anche con l'inserimento nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Patrimoniale in coerenza con i tempi di sviluppo del PUVaT, per il seguente:

9) Palazzo dei Principi d'Acaja e pertinenze, Via al Castello;

Successivamente

IL CONSIGLIO COMUNALE

Ritenuta l'urgenza di provvedere;

Visto l'art. 134, c. 4, del D.Lgs. 267/2000;

Con voti

DELIBERA

Di dichiarare immediatamente eseguibile la presente deliberazione, al fine di dare corso al processo del PUVaT.