



PROCESSO VERBALE ADUNANZA III

DELIBERAZIONE CONSIGLIO METROPOLITANO DI TORINO

30 marzo 2022

Presidenza: Jacopo SUPPO

Il giorno 30 del mese di marzo duemilaventidue alle ore 16,00 in Torino, Aula Consiliare - piazza Castello 205 - Torino, sotto la Presidenza del Vicesindaco Metropolitano Jacopo SUPPO e con la partecipazione del Segretario Generale Giuseppe FORMICHELLA, si è riunito il Consiglio Metropolitano come dall'avviso del 24 marzo 2022 recapitato nel termine legale - insieme con l'Ordine del Giorno - ai singoli Consiglieri.

Sono intervenuti il Vicesindaco Metropolitano Jacopo SUPPO e i Consiglieri:

Alessandro SICCHIERO - Andrea TRAGAIOLI - Caterina GRECO - Daniel CANNATI - Davide D'AGOSTINO - Enrico DELMIRANI - Fabio GIULIVI - Gianfranco GUERRINI - Luca SALVAI - Marco COGNO - Nadia CONTICELLI - Pasquale Mario MAZZA - Roberto GHIO - Rossana SCHILLACI - Silvano COSTANTINO - Sonia CAMBURSANO - Valentina CERA

Sono assenti il Sindaco Metropolitano Stefano LO RUSSO e i Consiglieri:

Partecipano alla seduta, senza diritto di voto i Portavoce di:

Zona omogenea 5 "Pinerolese", Zona omogenea 8 "Canavese occidentale", Zona omogenea 11 "Chierese-Carnagnolese", Zona omogenea 9 "Eporediese"

OGGETTO: GRUGLIASCO, VIA LEONARDO DA VINCI 44. APPROVAZIONE SCHEMA DI CONTRATTO PER LA COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SULLE AREE E SUGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO A FAVORE DELL'UNIVERSITÀ DI TORINO NELL'AMBITO DEL PROTOCOLLO DELLA "CITTÀ DELLE SCIENZE DI GRUGLIASCO" E DEFINIZIONE DEI RELATIVI RAPPORTI PATRIMONIALI.

ATTO N. DEL_CONS 8

~~~~~

## IL CONSIGLIO METROPOLITANO

### Richiamata

- la legge 7 aprile 2014 n. 56 e s.m.i. recante “Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni e fusioni dei comuni” ed in particolare l’art. 1, comma 50, della legge 56/2014, che prevede che “ alle città metropolitane si applicano, per quanto compatibili, le disposizioni in materia di comuni di cui al testo unico, nonché le norme di cui all’art. 4 della legge 5 giugno 2003 , n. 131”.

### Preso atto che

- a seguito delle elezioni amministrative del 3 e 4 ottobre 2021 e del turno di ballottaggio del 17 e 18 ottobre 2021, in data 27 ottobre 2021 Stefano Lo Russo è stato proclamato Sindaco del Comune di Torino e conseguentemente, ai sensi dell’art. 1, comma 16, della Legge 7 aprile 2014 n. 56, Sindaco, altresì, della Città Metropolitana di Torino.
- con Decreto del Sindaco Metropolitano n. 1/2022 del 13 gennaio 2022 sono state conferite alcune deleghe di funzioni amministrative ai Consiglieri metropolitani attribuendo a Jacopo Suppo l’incarico di Vice Sindaco con le seguenti deleghe: patrimonio, lavori pubblici, gare e contratti, infrastrutture, sviluppo montano, patrimonio, partecipazioni, assistenza Enti locali, rapporti con il territorio e i cittadini.

### Constato che

- La Città metropolitana di Torino è proprietaria di un vasto complesso immobiliare (aree e fabbricati) sito nel territorio del Comune di Grugliasco, in Via L. da Vinci 44, della superficie complessiva catastale di mq 251.513, censiti al catasto terreni al foglio 10 particella 346 e 347 (ALLEGATO 1) e al N.C.E.U al foglio 10 particella 346 sub 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12 e foglio 10 particella 347 (ALLEGATO 2) sul quale oggi insistono diversi edifici utilizzati dall’Università degli Studi di Torino e dal Comune di Grugliasco per scopi istituzionali.
- Nell’ambito di un programma di riorganizzazione delle sedi universitarie attraverso un piano di permuta immobiliari tra Università di Torino, Politecnico di Torino, Enti Locali, Ministero delle Finanze e Demanio, con convenzione tra la Provincia di Torino e l’Università degli Studi di Torino registrata in data 28/04/1980, e successivo verbale di consegna del 17 settembre 1980, veniva concesso il diritto reale d’uso, ex art.1021 cc, per la durata di anni trenta, su una prima porzione del citato complesso immobiliare, catastalmente identificato al N.C.E.U. mapp.li 8 (parte), 50 (parte) e 54 (parte), per complessivi 81.000 mq, per essere destinata a Sede Universitaria al fine di essere oggetto degli investimenti finanziati con la legge n.50/1976.
- Con successiva convenzione del 22/07/1985, registrata in data 30/07/1985, veniva poi esteso il diritto d’uso a favore dell’Università su tutte le aree di proprietà dell’allora Provincia di Torino per una superficie di 256.794 mq., catastalmente censiti al C.T. foglio 10, mapp.le 8 (parte), per la durata di 30 anni.
- Il compendio immobiliare dall’originaria superficie di mq. 256.794, a seguito di procedimenti espropriativi avvenuti negli anni, si è ridotta a mq. 251.513.
- Nel 2010, a seguito delle interlocuzioni tra l’allora Provincia di Torino e l’Università di Torino, è emersa una diversa prospettazione circa la scadenza del diritto reale d’uso. Secondo la Provincia di Torino, sulla base di parere legale al tempo acquisito, la scadenza era da intendersi fissata al 30/09/2011, mentre per l’Università di Torino, anch’essa supportata da altro contrario parere legale, la scadenza si sarebbe verificata il 16/12/2021.

- Le parti non hanno mai raggiunto un accordo circa la durata dei contratti al tempo perfezionati.
- Entrambe le convenzioni contengono la seguente clausola al punto 5: *“Allo scadere della Convenzione (ove nel frattempo non sia stata perfezionata l’operazione di permuta, gli Enti proprietari si impegnano a corrispondere all’Università di Torino:*
- *per i miglioramenti e le addizioni apportate, una indennità pari alla minor somma tra l’importo della spesa e l’aumento di valore conseguito dall’immobile per effetto dei miglioramenti e delle addizioni;*
- *per le opere di manutenzione straordinaria effettuate, rimborso delle somme spese;*
- il punto 6 di entrambe le convenzioni prescrive altresì che *“fin quando non saranno corrisposte le somme indicate al precedente punto 5, l’Università di Torino avrà diritto di ritenere l’immobile.”.*

**Rilevato che**

- non è interesse delle parti intraprendere irragionevoli contenziosi tra enti ed è invece loro intenzione procedere ad una definizione equilibrata dei rispettivi interessi patrimoniali anche in correlazione con il perseguimento delle finalità di pubblico interesse che entrambe le P.A. hanno obbligo di curare;
- la convenzione, anche secondo la prospettazione avanzata dall’Università di Torino, è scaduta in data 16 dicembre 2021, e pertanto attualmente la stessa non ha titolo di disponibilità delle aree e degli immobili che su di esse insistono. Tale condizioni, al di là della clausola di “ritenzione” degli immobili contemplata al punto 6, impedisce all’Università di Torino di essere detentore delle aree e gli immobili sulla base di un titolo adeguato per l’ammissibilità ai finanziamenti del PNRR;
- le aree e gli immobili di proprietà della Città Metropolitana di Torino sono inserite in un più ampio contesto territoriale che contempla la realizzazione del “polo scientifico” denominato “Città delle Scienze di Grugliasco” su una superficie complessiva di 120.000 mq, che prevede sia spazi dedicati alla didattica ed alla ricerca, sia spazi per ulteriori 50 mila metri quadri destinabili a specifiche iniziative connesse allo sviluppo economico in raccordo con aziende per il rafforzamento del trasferimento tecnologico da Atenei e centri di ricerca verso le imprese; lo sviluppo di progetti di innovazione offrendo al sistema di imprese l’accesso a laboratori, tecnologie e professionalità avanzate; lo sviluppo di partnership strategiche capaci di attrarre finanziamenti pubblici (bandi europei, nazionali e regionali) e privati (da fondi di investimento, venture capital, etc); la formazione delle competenze professionali scientifiche e tecniche.

**Dato atto che**

- la Città Metropolitana di Torino ha sottoscritto unitamente all’Università di Torino, alla Regione Piemonte, al Comune di Grugliasco, al Politecnico di Torino ed alla CCIAA di Torino il “Protocollo di intesa per la valorizzazione dell’insediamento del Polo Scientifico di Grugliasco”, in quanto lo sviluppo dell’interscambio tra la ricerca scientifica ed il tessuto produttivo del paese costituisce un volano essenziale per lo sviluppo industriale ed economico, soprattutto in una realtà produttiva caratterizzata da piccole e medie aziende le cui capacità di sviluppo tecnologico è insufficiente per assicurare un’adeguata competitività sui mercati internazionali;
- per le ragioni di pubblico interesse dedotte nel suddetto Protocollo d’Intesa, si ritiene motivata la concessione in diritto di superficie le aree e gli immobili di proprietà della Città metropolitana di Torino innanzi catastalmente identificati, salvaguardando l’interesse erariale alla valorizzazione dei propri beni attraverso l’accrescimento patrimoniale che durante il periodo di durata del diritto di superficie la Città Metropolitana di Torino conseguirà al termine del contratto e senza alcun

indennizzo, in ragione degli investimenti e manutenzioni straordinarie che l'Università di Torino eseguirà a propria cura e spese;

**Atteso che**

- a seguito delle trattative intercorse è stato trovato un accordo tra le parti per la regolamentazione consensuale dei rapporti patrimoniali pregressi e futuri correlati all'utilizzo degli immobili e delle aree in questione, che da un lato è volta a definire i corrispettivi per l'utilizzo degli immobili di che trattasi da parte dell'Università nel periodo dal 30.9.2011 al 16.12.2021 e dall'altro a regolamentare l'utilizzo dei medesimi per i prossimi venti anni, nonché le condizioni per la restituzione definitiva degli stessi in favore della Città metropolitana, il tutto oggetto di apposita analisi interna;
- In particolare, come risulta dallo schema di contratto (Allegato A) alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale, tra le parti si conviene quanto segue:
- la costituzione in favore dell'Università degli Studi di Torino di un diritto di superficie ventennale sull'intera area in questione; alla scadenza del predetto termine, la C.M.TO rientrerà nella piena proprietà del cespite immobiliare in argomento senza vincoli né obbligazioni di pagamento di sorta nei confronti dell'Università di Torino;
- durante l'intera durata del diritto di superficie ventennale a favore dell'Università di Torino, la C.M.TO a fronte del trasferimento del diritto reale a favore dell'Università di Torino è esonerata dal riconoscimento, al Comune di Grugliasco, di qualsiasi imposta comunale sui fabbricati;
- l'Università di Torino, con la costituzione del diritto di superficie ventennale a suo favore, può procedere legittimamente ad un programma di valorizzazioni immobiliari sostenibile e di più ampio respiro, anche in ambito del PNRR, con un incremento differito del patrimonio disponibile della C.M.TO;
- con il contratto in questione vengono altresì regolati definitivamente, in via transattiva, gli indennizzi pregressi dovuti a favore di C.M.TO. da quantificarsi nel loro ammontare tramite l'equo apprezzamento di un perito terzo nominato d'intesa tra le parti, come meglio riportato nello schema di cui all'allegato A;

**Preso atto che**

- L'accordo presuppone il superamento in via transattiva del regolamento contrattuale contenuto ai punti 5 e 6 delle convenzioni al tempo perfezionate e la definizione del periodo di occupazione delle aree e degli immobili che, secondo le diverse prospettazioni delle parti, deriva dalla scadenza delle convenzioni stesse;
- il Comune di Grugliasco interviene nel presente atto:
- in qualità di soggetto territorialmente competente alla pianificazione urbanistica al fine di assicurare la massima collaborazione con le parti nella realizzazione del Polo Scientifico;
- in veste di concessionario, per la durata di anni 20, degli immobili di proprietà della Città Metropolitana di Torino sede di attraversamento di un collettore di teleriscaldamento e della centrale di cogenerazione siti in Largo Braccini n° 1 (già Via Leonardo da Vinci n° 44) distinti al foglio 10 particella 346 e foglio 10 particella 346 sub 1;
- in veste di concessionario delle aree catastalmente censite al foglio 10 particella 347 su cui insistono i fabbricati e le strutture ed aree pertinenziali al canile sanitario giusta convenzione tra città di Grugliasco e Università degli Studi di Torino sottoscritta in data 30 novembre 2000;

**Dato atto che** il presente provvedimento è stato esaminato dalla 1a Commissione Consiliare in data 21 marzo 2022;

**Visto** il parere del collegio dei Revisori dei Conti, espresso con parere n. 7 del 25 marzo 2022;

**Visto** l'articolo 30 e l'art. 42 comma 2 lett. c) del D. Lgs. n. 267/2000;

**Visto** l'art. 1 comma 85 lett. e) della succitata Legge n. 56/2014;

**Visti** gli articoli 20, 29 e 48 dello Statuto della Città Metropolitana di Torino;

**Acquisiti** i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile, espressi entrambi dal Dirigente della Direzione Finanza e patrimonio, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del TUEL e dell'art. 48, comma 1 del vigente Statuto Metropolitanano;

Visto l'art. 134, comma 4 del citato Testo Unico, limitatamente all'immediata esecutività, richiesta dalla Sindaca sull'atto e ricompresa nell'approvazione della delibera, salvo diversa volontà esplicitamente richiesta dai Consiglieri;

### **DELIBERA**

per le motivazioni espresse in premessa, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto:

1. di approvare e autorizzare, richiamando quanto in premessa, la costituzione del diritto di superficie sugli immobili (aree e fabbricati) ai sensi dell'art. 952 cc di proprietà della Città Metropolitana di Torino siti in Grugliasco e censiti al catasto terreni al foglio 10 particella 346 e 347 e al N.C.E.U al foglio 10 particella 346 sub 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12 e foglio 10 particella 347 a favore dell'Università di Torino, così come descritti e contenuti nello schema di costituzione del diritto di superficie sulle aree e sugli immobili di proprietà della Città metropolitana di Torino nell'ambito del protocollo della "Città delle Scienze di Grugliasco" e definizione dei rapporti patrimoniali presenti e futuri (**ALLEGATO A, ALLEGATO 1**);
2. di dare atto che con la sottoscrizione del contratto di cui al precedente punto 1) vengono definite contestualmente tra le parti tutte le questioni patrimoniali pendenti relative al compendio immobiliare di che trattasi garantendo la tutela sia degli interessi pubblici coinvolti che delle reciproche convenienze economiche e patrimoniali come rilevato nelle premesse;
3. di dare atto che le spese notarili per la stipulazione, registrazione, trascrizione e volturazione del diritto di superficie ai sensi di legge, saranno suddivise in parti uguali tra C.M.TO e Università degli Studi di Torino;
4. che il Dirigente della Direzione Finanza e Patrimonio e/o l'Ufficiale rogante intervengono nella firma del contratto di costituzione del diritto di superficie degli immobili sopra richiamati ed in ogni altra incombenza ad esso relativa apportando le eventuali modifiche e integrazioni di carattere non sostanziale che si rendessero necessarie in sede di stipulazione dell'atto;
5. di demandare al Dirigente della Direzione Finanza e Patrimonio la gestione amministrativa tecnica e contabile occorrente per arrivare alla determinazione, tramite perito terzo nominato d'intesa tra le parti, delle indennità pregresse dovute dall'Università alla Città metropolitana, a norma dell'art. 12 dello schema di contratto allegato, autorizzando se del caso anche il supporto di un perito tecnico di parte esterno all'Ente;
6. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile.

*(Seguono:*

- *l'illustrazione del Vice Sindaco Metropolitan Suppo;*
- *l'intervento del Consigliere Tragaioli; (1 min.)*
- *l'intervento del Consigliere Salvai; (1 min.)*
- *il secondo intervento del Vice Sindaco Metropolitan Suppo; (2 min.)*

*per i cui testi si rinvia alla registrazione integrale audio su supporto digitale e conservata agli atti e che qui si danno come integralmente riportati).*

~~~~~

Il Vice Sindaco Metropolitan, non essendovi più alcuno che domandi la parola, pone ai voti la proposta di deliberazione e la sua immediata esecutività.

ATTO N. DEL_CONS 8

La votazione avviene in modo palese, mediante voto elettronico:

Presenti: 18

Votanti: 18

Favorevoli 18

(Cambursano - Cannati - Cera - Cagno - Conticelli - Costantino - D'Agostino - Delmirani - Ghio - Giulivi - Greco - Guerrini - Mazza - Salvai - Schillaci - Sicchiero - Suppo - Tragaioli)

La delibera risulta approvata e immediatamente esecutiva.

~~~~~

Letto, confermato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO GENERALE

Firmato digitalmente  
Giuseppe Formichella

IL VICESINDACO METROPOLITANO

Firmato digitalmente  
Jacopo Suppo

**ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO**

**schema di contratto per la costituzione del diritto di superficie sulle aree e sugli immobili di proprietà della Città Metropolitana di Torino siti in Grugliasco Via L. da Vinci 44 a favore dell'Università di Torino nell'ambito del protocollo della "Città delle Scienze di Grugliasco" e definizione dei relativi rapporti patrimoniali**

Il giorno .... del mese di ... alle ore ... si sono costituiti le seguenti parti:

**La Città Metropolitana di Torino** con sede legale in ....., a ....., n. ...., c.a.p. ...., C.F./P.I. .... n. ...., nella persona del ....., nato a ..... il ....., domiciliato per la carica presso l'ente che rappresenta, munito degli occorrenti poteri giusta delibera del Consiglio Metropolitan n. ... del .....

**L'Università di Torino** con sede legale in ....., a ....., n. ...., c.a.p. ...., C.F./P.I. .... n. ...., nella persona del ....., nato a ..... il ....., domiciliato per la carica presso l'ente che rappresenta, munito degli occorrenti poteri giusta delibera del ..... n. ... del .....

**Il Comune di Grugliasco** con sede legale in ....., a ....., n. ...., c.a.p. ...., C.F./P.I. .... n. ...., nella persona del ....., nato a ..... il ....., domiciliato per la carica presso l'ente che rappresenta, munito degli occorrenti poteri giusta delibera del ..... n. ... del .....

**Premesso che**

- (a) La Città metropolitana di Torino è proprietaria di un vasto complesso immobiliare (aree e fabbricati) sito nel territorio del Comune di Grugliasco, in Via L. da Vinci 44, della superficie complessiva catastale di mq 251.513, censiti al catasto terreni al foglio 10 particella 346 e 347 (ALLEGATO 1) e al N.C.E.U al foglio 10 particella 346 sub 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12 e foglio 10 particella 347 (ALLEGATI "XY") sul quale oggi insistono diversi edifici utilizzati dall'Università degli Studi di Torino e dal Comune di Grugliasco per scopi istituzionali.
- (b) Nell'ambito di un programma di riorganizzazione delle sedi universitarie attraverso un piano di permuta di immobili tra Università di Torino, Politecnico di Torino, Enti Locali, Ministero delle Finanze e Demanio, con convenzione tra la Provincia di Torino e l'Università degli Studi di Torino registrata in data 28/04/1980, e successivo verbale di consegna del 17 settembre 1980, veniva concesso il diritto reale d'uso, ex art.1021 cc, per la durata di anni trenta, su una prima porzione del citato complesso immobiliare, catastalmente identificato al N.C.E.U. mapp.li 8 (parte), 50 (parte) e 54 (parte), per complessivi 81.000 mq, per essere destinata a Sede Universitaria al fine di essere oggetto degli investimenti finanziati con la legge n.50/1976.
- (c) Con successiva convenzione del 22/07/1985, registrata in data 30/07/1985, veniva poi esteso il diritto d'uso a favore dell'Università su tutte le aree di proprietà dell'allora Provincia di Torino per una superficie di 256.794 mq., catastalmente censiti al C.T. foglio 10, mapp.le 8 (parte), per la durata di 30 anni.
- (d) L'art. 2 della seconda convenzione recita testualmente che "L'uso viene costituito con decorrenza dalla data in cui verrà effettuata la consegna all'Università di Torino dell'immobile completamente libero e disponibile e con il termine indicato all'art. 2 della già citata convenzione del 23/04/1980.
- (e) Il verbale di consegna delle nuove aree venne sottoscritto in data 16/12/1991;
- (f) Considerato che il compendio immobiliare dall'originaria superficie di mq. 256.794, a seguito di procedimenti espropriativi avvenuti negli anni, si è ridotta a mq. 251.513;
- (g) Nel 2010, a seguito delle interlocuzioni tra l'allora Provincia di Torino e l'Università di Torino, è emersa una diversa prospettiva circa la scadenza del diritto reale d'uso. Secondo la Provincia di

Torino, sulla base di parere legale al tempo acquisito, la scadenza doveva intendersi fissata al 30/09/2011, mentre per l'Università di Torino, anch'essa supportata da altro parere legale, la scadenza sarebbe maturata il 16/12/2021.

- (h) Le parti non hanno mai raggiunto un accordo circa la durata dei contratti al tempo perfezionati.
- (i) Entrambe le convenzioni contengono la seguente clausola al punto 5: *“Allo scadere della Convenzione (ove nel frattempo non sia stata perfezionata l'operazione di permuta, gli Enti proprietari si impegnano a corrispondere all'Università di Torino:*
  - a) *per i miglioramenti e le addizioni apportate, una indennità pari alla minor somma tra l'importo della spesa e l'aumento di valore conseguito dall'immobile per effetto dei miglioramenti e delle addizioni;*
  - b) *per le opere di manutenzione straordinaria effettuate, rimborso delle somme spese;*
- (j) Il punto 6 di entrambe le convenzioni prescrive altresì che *“fin quando non saranno corrisposte le somme indicate al precedente punto 5, l'Università di Torino avrà diritto di ritenere l'immobile.”;*
- (k) Considerato che non è interesse delle parti intraprendere un irragionevole contenzioso tra enti e procedere ad una composizione equilibrata dei rispettivi interessi patrimoniali;
- (l) Considerato che la convenzione, anche secondo la prospettazione avanzata dall'Università di Torino, è scaduta in data 16 dicembre 2021, e pertanto attualmente la stessa non ha titolo di disponibilità delle aree e degli immobili che su di esse insistono. Tale condizioni, al di là della clausola di “ritenzione” degli immobili contemplata al punto 6, impedisce all'Università di Torino di detenere le aree e gli immobili sulla base di un titolo adeguato per l'ammissibilità ai finanziamenti del PNRR;
- (m) Considerato che le aree e gli immobili di proprietà della Città Metropolitana di Torino sono inserite in un più ampio contesto territoriale che contempla la realizzazione di un “polo scientifico” denominato “Città delle Scienze di Grugliasco” su una superficie complessiva di 120.000 mq, che contempla sia spazi dedicati alla didattica ed alla ricerca, sia spazi per ulteriori 50 mila metri quadri destinabili a specifiche iniziative connesse allo sviluppo economico in raccordo con aziende per il rafforzamento del trasferimento tecnologico da Atenei e centri di ricerca verso le imprese; lo sviluppo di progetti di innovazione offrendo al sistema di imprese l'accesso a laboratori, tecnologie e professionalità avanzate; lo sviluppo di partnership strategiche capaci di attrarre finanziamenti pubblici (bandi europei, nazionali e regionali) e privati (da fondi di investimento, venture capital, etc); la formazione delle competenze professionali scientifiche e tecniche.
- (n) la Città Metropolitana di Torino ha sottoscritto unitamente all'Università di Torino, alla Regione Piemonte, al Comune di Grugliasco, al Politecnico di Torino ed alla CCIAA di Torino il “PROTOCOLLO DI INTESA PER LA VALORIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO DEL POLO SCIENTIFICO DI GRUGLIASCO”, in quanto lo sviluppo dell'interscambio tra la ricerca scientifica ed il tessuto produttivo del paese costituisce un volano essenziale per lo sviluppo industriale ed economico, soprattutto in una realtà produttiva caratterizzata da piccole e medie aziende le cui capacità di sviluppo tecnologico è insufficiente per assicurare un'adeguata competitività sui mercati internazionali;
- (o) Per le ragioni di pubblico interesse dedotte nel suddetto Protocollo d'Intesa, si ritiene motivata la concessione in diritto di superficie a titolo gratuito delle aree e degli immobili di proprietà innanzi catastalmente identificati, salvaguardando l'interesse erariale alla valorizzazione dei propri beni attraverso l'accrescimento patrimoniale che durante il periodo di durata del diritto di superficie la Città Metropolitana di Torino conseguirà al termine del contratto e senza alcun indennizzo, in ragione degli investimenti e manutenzioni straordinarie che l'Università di Torino eseguirà a propria cura e spese;
- (p) L'accordo di concessione del diritto di superficie presuppone il superamento in via transattiva del regolamento contrattuale contenuto ai punti 5 e 6 delle convenzioni al tempo perfezionate e la definizione del periodo di occupazione delle aree e degli immobili che, secondo le diverse prospettazioni delle parti, deriva dalla scadenza delle convenzioni stesse;



- (q) Il Comune di Grugliasco interviene nel presente atto:
- i. in qualità di soggetto territorialmente competente alla pianificazione urbanistica al fine di assicurare la massima collaborazione con le parti nella realizzazione del Polo Scientifico;
  - ii. in veste di concessionario, per la durata di anni 20, degli immobili di proprietà della Città Metropolitana di Torino, sede di attraversamento di un collettore di teleriscaldamento e della centrale di cogenerazione siti in Largo Braccini n° 1 (già Via Leonardo da Vinci n° 44), distinti al foglio 10 particella 346 e foglio 10 particella 346 sub 1;
  - iii. in veste di concessionario del diritto d'uso delle aree catastalmente censite al catasto terreni al foglio 10 particella 347 su cui insistono i fabbricati e le strutture ed aree pertinenziali al canile sanitario giusta convenzione tra città di Grugliasco e Università degli Studi di Torino sottoscritta in data 30 novembre 2000.

**Tutto ciò premesso, le parti, come sopra costituite ed identificate, stipulano e sottoscrivono il seguente contratto:**

- (1) Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.
- (2) **Oggetto.** L'area ed i fabbricati oggetto della presente concessione del diritto di superficie sono catastalmente individuati come segue: Comune di Grugliasco, catasto terreni, foglio 10 particelle 346 e 347 e al N.C.E.U al foglio 10 particella 346 sub 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12 e foglio 10 particella 347. L'area, comprensiva di quella di sedime dei fabbricati esistenti è di mq 251.513.
- (3) **La Città Metropolitana di Torino** come sopra rappresentata, ai sensi degli art. 952 e ss. del Codice Civile, costituisce a favore dell'**Università di Torino**, come sopra rappresentata, che accetta, il diritto di superficie dell'area e dei fabbricati sopra catastalmente individuati, graficamente indicati nelle planimetrie allegate (ALLEGATO 1, ALLEGATI "XY"), quali parti integranti del presente atto, al fine di proseguire nell'esercizio delle proprie attività istituzionali e realizzarvi ulteriori investimenti funzionali alle competenze d'istituto, la cui entità e valore saranno oggetto di formale comunicazione alla concedente.
- (4) L'area sopra indicata è concessa nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni diritto e garanzia di legge, con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù (se esistenti), a corpo e non a misura, così come pervenuta alla Città Metropolitana di Torino, ex Provincia di Torino, in forza di:
  - atto nr. rep. 5877 del 28/02/1916 a rogito Notaio Fiorito;
  - atto nr. rep 253 del 07/10/1932 a rogito Segretario Comune di Grugliasco Nosengo Francesco;
  - atto nr. rep 35674 del 11/11/1969 a rogito Notaio Chianale;facente ora parte del patrimonio disponibile dell'ente in forza di Deliberazione del Consiglio Metropolitanano nr. prot. 35965/2015 del 30/11/2015.

Alla Città Metropolitana non potranno essere richiesti risarcimenti o danni per eventuali vizi occulti dell'area. Le eventuali indagini geologiche o le eventuali bonifiche dell'area si intendono a carico dell'assegnatario del diritto di superficie.
- (5) **Durata del diritto di superficie**, La durata del diritto di superficie è stabilita in **20 (venti)** anni a far data dalla stipula del presente atto.
- (6) **Corrispettivo per la concessione del Diritto di Superficie.** Richiamate le premesse e le finalità perseguite dalle parti, la finalità sociale della costruenda struttura, la concessione del diritto di superficie è gratuita. La Città Metropolitana di Torino dichiara in particolare che l'interesse erariale di cui è portatrice è soddisfatto dalla valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare esistente al momento della presente stipula anche in conseguenza degli investimenti già eseguiti ed altresì in forza di quelli che saranno realizzati a cura e spese dell'Università di Torino sulla base della proprietà superficaria concessa. Le parti pertanto convengono che tutto quanto realizzato dall'Università di Torino, suoi successori od aventi causa, nella vigenza del presente contratto, non dà diritto, al termine della concessione del diritto di superficie, ad alcun indennizzo in quanto compensato dall'uso gratuito dei beni. Pertanto le aree e le opere insistenti sul suolo e sotto suolo

saranno trasferite alla scadenza nella piena disponibilità della Città Metropolitana di Torino senza che l'Università di Torino possa vantare alcun diritto a qualsivoglia titolo. L'Università di Torino provvederà a comunicare preventivamente l'entità degli investimenti da eseguirsi sulle aree oggetto di diritto di superficie.

- (7) **Accordo sull'indennizzo delle opere già realizzate alla data di sottoscrizione del presente contratto.** La Città Metropolitana di Torino e l'Università di Torino convengono che con la costituzione del diritto di superficie oggetto del presente contratto, che segue al periodo di esercizio del diritto reale d'uso risalente alle convenzioni del 23/04/1980 e 30/07/1985, è interamente assolto il diritto all'indennizzo previsto al punto (5) delle suddette convenzioni. Pertanto al termine della presente costituzione del Diritto di Superficie, l'Università di Torino retrocederà alla Città Metropolitana di Torino le aree ed i fabbricati insistenti sul suolo e sotto suolo delle stesse senza nulla a pretendere a qualsivoglia titolo.
- (8) **Garanzia sulla regolare manutenzione degli immobili e sue pertinenze.** L'Università di Torino si obbliga a garantire la Città Metropolitana di Torino che le opere realizzate sul suolo e sotto suolo delle aree oggetto di costituzione del diritto di superficie, saranno riconsegnate in buono stato di manutenzione e funzionamento. A tal fine 24 mesi prima del termine del contratto, su iniziativa di una delle parti, sarà redatto un verbale di consistenza in contraddittorio circa la verifica della consistenza e funzionalità delle opere al fine di assicurare il regolare trasferimento della piena disponibilità di tutti i beni immobili al proprietario.
- (9) **Destinazione urbanistica del terreno.** Ai sensi della vigente normativa urbanistico - edilizia, la parte concedente dichiara e garantisce che: il terreno oggetto del presente atto ha tutte le caratteristiche risultanti dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Grugliasco in data ...../...../....., che si allega alla presente sotto la lettera "XX".
- (10) **Trasferibilità del diritto di superficie.** Fatto salvo quanto disciplinato dal presente contratto, è fatto divieto al superficiario di trasferire e/o cedere a terzi la titolarità del diritto di superficie o gli altri impegni assunti. Il negozio giuridico e con esso i diritti reali e gli obblighi sorti in forza della sottoscrizione dell'atto non sono, neppure in parte, trasferibili a terzi, se non previa autorizzazione della Città Metropolitana di Torino.  
È autorizzata la locazione o l'attribuzione di diritti di godimento relativi a porzioni di area o di impianti oggetto del diritto di superficie a soggetti terzi.
- (11) **Garanzie reali sui beni oggetto di concessione.** E' fatto divieto di costituire ipoteche od altri diritti reali sul diritto di superficie concesso. La costituzione di ipoteche o altri diritti reali o di godimento sugli immobili costruendi sull'area data in diritto di superficie è condizionata al previo rilascio da parte della Città Metropolitana di Torino di formale autorizzazione espressa.
- (12) **Accordo transattivo sull'uso dei beni nel periodo 2011-2021.** Le parti convengono di definire in via transattiva i rapporti patrimoniali risalenti all'uso delle aree e degli immobili su di esse insistenti nel periodo intercorrente tra la scadenza delle convenzioni del 23/04/1980 e 30/07/1985, individuata dall'allora Provincia di Torino, oggi Città Metropolitana di Torino, nel giorno 30/09/2011, e quella assunta dall'Università di Torino individuata nel giorno 16/12/2021. A tal fine entro sessanta giorni dalla sottoscrizione del presente contratto, le parti si obbligano a conferire congiuntamente ad un perito, individuato di comune accordo, la determinazione, con equo apprezzamento ex Art. 1349 c.c., del valore del cespite immobiliare oggetto del presente diritto. In caso di disaccordo o di inerzia, su istanza anche di una sola delle due parti, la nomina del perito avverrà a cura del Presidente del Tribunale di Torino. Il perito provvederà a determinare entro 6 mesi dal conferimento dell'incarico un indennizzo annuo di occupazione delle aree e dei fabbricati determinato in ragione del valore dei beni immobili oggetto delle originarie concessioni. In via transattiva le parti convengono che l'Università di Torino corrisponderà alla Città Metropolitana di Torino l'indennità annua di occupazione come determinata dal perito, per ogni annualità considerata, nella misura della metà del periodo intercorrente tra il 30/09/2011 ed il 16/12/2021. Le parti concordano che l'importo complessivo dell'indennità riconosciuta a favore della C.M.TO sarà corrisposto mediante pagamenti

annuali suddivisi in 10 (dieci) anni (eventualmente rimodulabili nella scadenza) e comunque entro e non oltre la durata del contratto e con decorrenza dalla data di stipula della convenzione. Le parti concordano inoltre di farsi reciprocamente carico del 50% delle spese peritali necessarie alla determinazione dell'indennità a favore della C.M.TO.

- (13) **Autorizzazione a concedere la disponibilità dell'area.** La Città Metropolitana di Torino, richiamato il paragrafo q), punto iii), delle premesse, autorizza il superficiario Università di Torino a concedere in diritto d'uso al Comune di Grugliasco le aree, catastalmente censite al foglio 10 particella 347, su cui insistono i fabbricati e strutture ed aree pertinenziali al canile sanitario.
- (14) La superficiaria Università di Torino concede al Comune di Grugliasco, che accetta, le aree catastalmente censite al foglio 10 particella 347 per la durata di anni 20 decorrenti dalla sottoscrizione del presente atto.
- (15) Le parti come sopra costituite, convengono che la concessionaria (Città di Grugliasco) è autorizzata a eseguire sulle aree, i fabbricati e sue pertinenze, tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per il mantenimento a regola d'arte delle strutture e l'esercizio del servizio pubblico di canile sanitario in conformità alla disciplina al tempo vigente. A conclusione del diritto d'uso gratuito, le parti convengono che i fabbricati e loro pertinenze sono acquisite per accessione in proprietà piena ed esclusiva della Città Metropolitana di Torino, senza che la concessionaria abbia a pretendere alcunché a titolo di ristoro delle spese medio tempore sostenute in quanto compensate dall'uso gratuito ventennale.
- (16) Il presente contratto di costituzione del diritto di superficie e di transazione circa i rapporti patrimoniali tra CmTo e UniTo pregressi, è soggetto a registrazione ai sensi del d.P.R. 131/1986. Il presente contratto è altresì soggetto a trascrizione e volturazione ai sensi di legge. Le parti convengono di sostenere in parti uguali i relativi costi.

**Torino li**



**AREE OGGETTO DI COSTITUZIONE  
DEL DIRITTO DI SUPERFICIE**

**Collegio dei revisori dei conti della Città Metropolitana di Torino**

**Verbale n. 7 del 25 marzo 2022**

**Oggetto:** Proposta di deliberazione consiliare N. PDEL\_CONS 17 del 02.03.2022, avente ad oggetto: “GRUGLIASCO, VIA LEONARDO DA VINCI 44. APPROVAZIONE SCHEMA DI CONTRATTO PER LA COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SULLE AREE E SUGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO A FAVORE DELL'UNIVERSITÀ DI TORINO NELL'AMBITO DEL PROTOCOLLO DELLA “CITTÀ DELLE SCIENZE DI GRUGLIASCO” E DEFINIZIONE DEI RELATIVI RAPPORTI PATRIMONIALI.”

**Premesso che:**

La CMTO ha trasmesso, a mezzo di posta elettronica, la proposta di deliberazione citata in oggetto, con allegato lo schema di contratto per la costituzione del diritto di superficie e definizione dei rapporti patrimoniali intercorrenti tra la Città Metropolitana di Torino e l'Università di Torino, come modificato al paragrafo 12 rubricato “Accordo transattivo sull'uso dei beni nel periodo 2011-2021”.

E' intenzione delle parti definire in via transattiva i rapporti patrimoniali risalenti all'uso delle aree e degli immobili su di esse insistenti nel periodo intercorrente tra la scadenza delle convenzioni del 23/04/1980 e 30/07/1985, individuata dall'allora Provincia di Torino, oggi Città Metropolitana di Torino, nel giorno 30/09/2011, e quella assunta dall'Università di Torino individuata nel giorno 16/12/2021, da quantificarsi nel loro ammontare tramite l'equo apprezzamento di un perito terzo nominato d'intesa tra le parti.

*Il perito provvederà a determinare, entro 6 mesi dal conferimento dell'incarico, un indennizzo annuo di occupazione delle aree e dei fabbricati determinato in ragione del valore dei beni immobili oggetto delle originarie concessioni.*

**Visto** il verbale n. 4 del 14 marzo 2022, che qui si intende interamente richiamato.

**Visto:**

- il parere di regolarità tecnica e contabile reso sulla proposta di deliberazione di cui in oggetto dal Dirigente del Servizio Finanza e patrimonio, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Tuel n. 267/2000;

**Tutto ciò premesso:**

**Il Collegio dei revisori dei conti**

1) **Esprime** parere favorevole alla proposta transattiva di definizione dei rapporti patrimoniali tra la

Città Metropolitana e l'Università di Torino.

Letto, confermato, sottoscritto

**Il collegio dei revisori**

A. Perrone, presidente,

P. Capretti, componente,

R. Guercio Nuzio, componente.