

CITTÀ DI BIELLA



ORIGINALE DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 143 DEL 30 NOVEMBRE 2010

OGGETTO: U.T. – URBANISTICA – ACQUISIZIONE AREA EX BOGLIETTI, CESSIONE AREA EDIFICABILE DI PROPRIETA' COMUNALE NEL CDA E MONETIZZAZIONE DELLO STANDARD A PARCHEGGIO PUBBLICO – APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE

L'anno duemiladieci il giorno trenta del mese di novembre alle ore 14,30 nella sala consiliare presso Palazzo Oropa si è riunito il Consiglio Comunale in seduta ordinaria di prima convocazione.

Presiede la seduta il Presidente del Consiglio Comunale Sig. Silvano REY.

All'appello risultano presenti n. 33 consiglieri e assenti n. 07.

ANFOSSI Patrizia		MERLO Fabrizio	
APICELLA Luigi		MONTELEONE Nicola	
BARAZZOTTO Vittorio		MONTORO Antonio	Assente
BARRASSO Pietro		MORELLO Pablito	
BETTIN Marco	Assente	MOSCAROLA Giacomo	
BOTTA Sabato		MOTTINO Costanza	Assente
CANUTO Edgardo	Assente	PARAGGIO Amedeo	
CASTAGNETTI Francesco		PENNA Renzo	
CHIOLA Rinaldo		PIEMONTESE Francesco	
COMO Flavio		PIETROBON Roberto	
DE ARZICH MAGALHAES DE LIMA Rita	Assente	PONZANA Fabrizio	
DESIRO' Roberto		POSSEMATO Benito	
FALCETTO Giorgio		PRESA Diego	
FARACI Giuseppe	Assente	RAISE Dorianò	
FAVERO Nicoletta		REY Silvano	
FRANCHINO Eusebio		ROBAZZA Paolo	
GOSSO Gian Franco		SIMONE Nicola	
GRANDIERI Andrea		TARTAGLINO Nicola	
GREMMO Enrico		VARALDA Maurizio	
LEONE Sergio	Assente	VENIER Andrea	

È presente il Sindaco Donato GENTILE.

Sono altresì presenti alla seduta, senza diritto di voto, gli assessori sigg.ri: CALDESI, DELMASTRO DELLE VEDOVE, GAGGINO, GIBELLO, MELLO RELLA, MILANI, OLIVERO.

Partecipa il Segretario Generale Dott. Gianfranco COTUGNO incaricato della redazione del verbale.

Assiste il Direttore Generale Dott. Mauro DONINI.

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

N. 143 DEL 30.11.2010

U.T. – URBANISTICA – ACQUISIZIONE AREA EX BOGLIETTI, CESSIONE AREA EDIFICABILE DI PROPRIETA' COMUNALE NEL CDA E MONETIZZAZIONE DELLO STANDARD A PARCHEGGIO PUBBLICO – APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE

Il sig. Presidente apre la discussione sull'argomento in oggetto.

Intervengono l'Assessore sig. Mello Rella, il sig. Segretario Generale, il sig. Presidente e i Consiglieri sigg.ri: Apicella, Barazzotto, Monteleone, Possemato, Presa, Raise, Venier.

Per i relativi interventi si fa riferimento alla registrazione su supporto digitale, ai sensi dell'art. 40 del Regolamento del Consiglio Comunale e delle Commissioni Consiliari Permanenti.

Quindi,

IL CONSIGLIO COMUNALE (in seduta pubblica)

Premesso:

- che con deliberazione della Giunta Regionale n. 25-10219 del 01/07/1996 è stata approvata la variante al Piano Particolareggiato del Comparto Centro Direzionale Amministrativo (CDA) e della contestuale Variante al P.R.G. vigente;
- che nell'ambito del Comparto Centro Direzionale Amministrativo (CDA), l'Unità di intervento n. 5, di proprietà del Comune di Biella è stata frazionata ed in parte ceduta con atto 27/10/2000 n.rep. 69982 alla Società Immobiliare Sella S.p.a. per una superficie pari a mq. 4033;
- che con atto del 05.07.2005 n. rep. 85612/7351 il Comune di Biella ha ceduto alla Società Immobiliare Sella S.p.a. un'area dell'U.I.5 di superficie pari a mq 117 circa oltre al sottosuolo di un'area di proprietà comunale per la realizzazione di un parcheggio pubblico interrato pluripiano di 5147 mq., per complessivi 140 posti auto circa, a soddisfacimento degli standard urbanistici della nuova sede del Gruppo Banca Sella;
- che con atto del 28.06.06 n. rep. 128755/19492 il Comune di Biella ha ceduto alla Società Immobiliare Sella S.p.a. ulteriori aree per un totale di mq. 1763 circa;
- che con deliberazione n.186 del 01.12.2008 è stata adottata una variante parziale al Piano Regolatore Generale concernente la possibilità di sopraelevazione del costruendo edificio di proprietà dell'Immobiliare Sella S.p.a. subordinatamente alla cessione onerosa della volumetria necessaria da parte del Comune di Biella, per una s.u.l. massima pari a 1430 mq. ed al rispetto dei parametri di piano;
- che con atto del 02.04.09 n. rep. 139753/23109 il Comune di Biella ha ceduto alla Società Immobiliare Sella S.p.a. le volumetrie necessarie alla sopraelevazione del costruendo edificio, pari a 1357 mq. di superficie utile lorda (s.u.l.), conformemente a quanto previsto nella variante parziale al P.R.G. approvata;
- che con deliberazione n. 47 del 27.04.2010 è stata approvata la variante strutturale al Piano Regolatore Generale ai sensi della L.R. n. 1 del 26.01.2007 riguardante nuove

previsioni urbanistiche per l'area ex Boglietti e per il restante lotto edificabile di proprietà del Comune di Biella nell'ambito del CDA;

- che tale variante prevede la necessità di convenzionare l'attuazione dei due interventi, attribuendo una destinazione pubblica ad una parte dell'area ex Boglietti e prefigurando la possibilità di una permuta delle due aree. La norma infatti prevede la possibilità di reperire la dotazione di standard pubblici dovuti per l'edificazione dell'intervento di completamento anche esternamente al comparto del CDA e prescrive al contempo la cessione dell'area ex Boglietti al Comune con la previsione di realizzazione di un parcheggio pubblico come indicato nella scheda di Progetto CS/7 allegata al P.R.G.C.;
- che il Gruppo Banca Sella, in relazione alle difficoltà realizzative del parcheggio pubblico interrato emerse anche in rapporto alle richieste avanzate dai proprietari degli edifici confinanti, ha richiesto al Comune di Biella di valutare la possibilità di monetizzazione dello standard a parcheggio pubblico previsto dalla citata convenzione del 5.07.2005 n. rep. 85612/7351;

Considerato che tale richiesta può essere assentita a condizione che:

- venga stipulata una convenzione attuativa delle previsioni urbanistiche che contempli altresì la cessione da parte della Società Banca Sella Holding s.p.a. al Comune di Biella dell'area ex Boglietti destinata a parcheggi pubblici e la cessione all'Immobiliare Sella s.p.a. del lotto edificabile di proprietà del Comune di Biella nell'ambito del CDA;
 - nell'ambito del futuro intervento edificatorio il gruppo Banca Sella si obblighi alla realizzazione di un parcheggio pubblico di almeno 3550 mq, con almeno 140 posti auto;
 - fino all'attivazione dell'intervento edificatorio sia garantito il mantenimento ad uso pubblico del parcheggio di circa 190 posti auto nell'area in via Delleani che verrà ceduta all'Immobiliare Sella s.p.a.;
 - venga altresì mantenuto un parcheggio pubblico di almeno 40 posti auto all'interno dei lotti di proprietà anche durante i lavori relativi alla futura edificazione del lotto di completamento del CDA;
- che il Gruppo Banca Sella ha manifestato la propria disponibilità a dare attuazione alle citate previsioni urbanistiche ovvero all'acquisizione dell'area edificabile di proprietà comunale sita in via Delleani e alla cessione al Comune di Biella della porzione di area ex Boglietti posta tra la Piazza Croce Rossa e la piazza De Agostini e alla stipula di una convenzione che contenga le suddette condizioni;

Vista la perizia di stima del valore dell'area edificabile da cedere al Gruppo Banca Sella, del valore dell'immobile con area di pertinenza da acquisire da parte del Comune di Biella e del valore di monetizzazione del parcheggio pubblico, a firma dell'Arch. Alberto Cecca;

Dato atto che il Gruppo Banca Sella, in funzione delle future strategie di sviluppo ha inoltre chiesto al Comune di Biella di prendere in considerazione la variazione della destinazione urbanistica dell'area produttiva sita in via Maglioleo attualmente sede di depositi legati all'azienda, in area a destinazione terziaria, per una dimensione equivalente a quella dell'area ex Boglietti oggetto della cessione;

Ritenuto pertanto opportuno definire uno schema di Convenzione, regolante i rapporti tra il Comune di Biella ed il Gruppo Banca Sella in dipendenza dell'accoglimento delle richieste che la Società citata ha avanzato e nell'interesse pubblico di garantire l'attuazione delle previsioni urbanistiche;

Visto lo schema di convenzione all'uopo predisposto e ritenuto lo stesso meritevole di approvazione;

Dato atto che la presente deliberazione è stata sottoposta al parere della 2^a Commissione Consiliare;

Visti i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs n. 267/2000;

Con voti favorevoli n. 23 (Cons. sigg.ri: Anfossi, Apicella, Barrasso, Castagnetti, Desirò, Falcetto, Franchino, Gosso, Grandieri, Gremmo, Monteleone, Morello, Moscarola, Paraggio, Penna, Piemontese, Ponzana, Rey, Robazza, Tartaglino, Varalda, Venier e sig. Sindaco), contrari n. 11 (Cons. Sigg.ri: Barazzotto, Botta, Chiola, Como, Favero, Merlo, Pietrobon, Possemato, Presa, Raise, Simone), astenuti n. /, resi per appello nominale (risultato accertato dagli scrutatori sigg.ri Favero, Gremmo e Tartaglino),

DELIBERA

1. di cedere alla Società Immobiliare Sella S.p.a. l'area edificabile costituente il lotto di completamento del CDA, identificata catastalmente al N.C.T. Fg. 52 Mapp. 610 e 782 e al N.C.E.U. Fg. 528 map. 126 sub. 7, map. 126 sub. 15 e Fg. 52 map. 782, avente una superficie pari a circa 4240 mq. e con la volumetria ivi assegnata dal PRGC vigente pari a mq. 7.100 di s.u.l., a fronte di un corrispettivo pari a Euro 2.769.000,00 oltre al versamento della cifra di Euro 6.768,30 (pari a euro 4.824,16 più aggiornamento ISTAT) a titolo di rimborso degli oneri relativi alla progettazione del Piano Particolareggiato e di Euro 264.031,68 (pari a euro 188.190,79 più aggiornamento ISTAT) a titolo di rimborso degli oneri relativi opere di urbanizzazione realizzate dal Consorzio e versati a suo tempo dal Comune di Biella in qualità di soggetto attuatore;

2. di acquisire dalla Società Banca Sella Holding S.p.a.:

- la porzione di immobile della superficie di circa mq 4.869, oltre all'area di pertinenza ed i fabbricati accessori identificati catastalmente al N.C.T. Fg. 44 Mapp. 153 parte e al N.C.E.U. Fg. 643 Mapp. 23 sub. 8 parte;
- il diritto d'uso perpetuo dell'immobile della superficie di circa mq 163, oltre all'area di pertinenza di mq 42, identificati catastalmente al N.C.T. Fg. 44 Mapp. 153 parte e al N.C.E.U. Fg. 643 Mapp. 23 sub. 7 parte;
- l'assoggettamento a servitù di pubblico transito pedonale l'area individuata al N.C.T. Fg. 44 Mapp. 153 parte e al N.C.E.U. Fg. 643 Mapp. 23 sub. 8 parte;

il tutto come meglio evidenziato dalla planimetria allegata, a fronte di un corrispettivo complessivo pari a Euro 2.483.400,00;

3. di dare atto che salvo differenti accordi tra le parti, Banca Sella Holding si impegna a liberare gli immobili oggetto di cessione di cui al punto precedente e a sezionare gli impianti, attualmente in comune con la parte di immobile che resta in proprietà, a propria cura e spese, entro il 30 settembre 2011 e comunque dietro semplice richiesta del Comune di Biella previo preavviso di 120 giorni. Fino a tale data Banca Sella Holding manterrà il possesso dell'immobile.

La separazione fisica tra le due porzioni di immobile, con la chiusura dei vani porta comunicanti, avverrà a carico del Comune di Biella. L'eventuale separazione delle aree di pertinenza con recinzioni sarà a carico di Banca Sella Holding s.p.a. fatta salvo il mantenimento della servitù di pubblico passaggio;

4. di consentire la monetizzazione da parte dell'Immobiliare Sella del parcheggio interrato pubblico, previsto dalla convenzione n. rep. 85612 del 5.07.2005, a fronte del versamento di Euro 2.419.090,00;
 5. di approvare lo schema di Convenzione regolante i rapporti tra Comune di Biella, Società Immobiliare Sella S.p.a., Società Banca Sella Holding S.p.a., in attuazione di quanto disposto ai punti precedenti, allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, contenente inoltre i seguenti elementi:
 - La restituzione all'Immobiliare Sella della somma di Euro 83.000,00, versata a titolo di compensazione dei maggiori oneri per la manutenzione della nuova struttura destinata a parcheggio pubblico;
 - l'impegno da parte dell'Immobiliare Sella, nelle more dell'attivazione dell'intervento edificatorio previsto nell'area di completamento del CDA di cui al punto 1, a concedere a titolo gratuito per anni cinque, tacitamente rinnovabili di anno in anno qualora non sia intervenuta l'edificazione e salvo diverse pattuizioni tra le parti, l'uso pubblico del parcheggio esistente in via Delleani di circa 190 posti auto, autorizzando il Comune di Biella a gestirlo, ma restando sgravata di oneri manutentivi e da ogni responsabilità derivante da tale uso;
 - l'impegno da parte dell'Immobiliare Sella, nell'ambito del futuro intervento edificatorio nell'area di completamento del CDA, alla realizzazione di un parcheggio pubblico di almeno 3550 mq., con almeno 140 posti auto;
 - la possibilità che gli standard eccedenti tali dotazioni vengano parzialmente monetizzati o reperiti in altre aree, fatta salva la previsione di una sistemazione delle aree di pertinenza che garantisca la fruibilità e l'interconnessione tra aree pubbliche relative al comparto del CDA;
 - la facoltà per l'Immobiliare Sella di mantenere il parcheggio pubblico di circa 40 posti auto posto all'incrocio tra le vie Aldo Moro e Lamarmora fino al conseguimento dell'agibilità del parcheggio pubblico costituente standard urbanistico del lotto di completamento del CDA;
 - l'impegno da parte dell'Immobiliare Sella a mantenere almeno 40 posti auto pubblici all'interno dei lotti di proprietà anche durante i lavori relativi alla futura edificazione del lotto di completamento del CDA;
 - l'impegno del Comune di Biella, nel rispetto delle normative vigenti, in funzione di future esigenze di sviluppo del Gruppo Banca Sella, ad attivare una variante urbanistica che consenta la possibilità di trasformare le superfici attualmente produttive site in via Maglioleo di proprietà del Gruppo, in superfici a destinazione urbanistica terziaria per una dimensione equivalente a quella dell'area ex Boglietti oggetto della cessione;
 6. di dare mandato al Dirigente del Settore Tecnico di stipulare il relativo atto pubblico secondo lo schema ora approvato, eventualmente completato ed integrato con i dati di dettaglio omessi che si rendessero necessari per il completamento e la stesura definitiva dell'atto pubblico.
-