

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 7 novembre 2016

(proposta dalla G.C. 18 ottobre 2016)

Sessione Ordinaria

Convocato il Consiglio nelle prescritte forme sono intervenuti nell'aula consiliare del Palazzo Civico, oltre al Presidente VERSACI Fabio, i Consiglieri:

ALBANO Daniela	FORNARI Antonio	MORANO Alberto
AMORE Monica	GIACOSA Chiara	NAPOLI Osvaldo
ARTESIO Eleonora	GIOVARA Massimo	PAOLI Maura
AZZARA' Barbara	GOSETTO Fabio	RICCA Fabrizio
BUCCOLO Giovanna	GRIPPO Maria Grazia	ROSSO Roberto
CANALIS Monica	IARIA Antonino	RUSSI Andrea
CARRETTA Domenico	IMBESI Serena	SGANGA Valentina
CARRETTO Damiano	LAVOLTA Enzo	SICARI Francesco
CHESSA Marco	LO RUSSO Stefano	TEVERE Carlotta
CURATELLA Cataldo	MAGLIANO Silvio	TISI Elide
FASSINO Piero	MALANCA Roberto	TRESSO Francesco
FERRERO Viviana	MENSIO Federico	UNIA Alberto
FOGLIETTA Chiara	MONTALBANO Deborah	

In totale, con il Presidente, n. 39 presenti, nonché gli Assessori: FINARDI Roberto - GIANNUZZI Stefania - GIUSTA Marco - LEON Francesca Paola - MONTANARI Guido - PATTI Federica - PISANO Paola - SCHELLINO Sonia.

Risulta assente, oltre alla Sindaca APPENDINO Chiara, il Consigliere LUBATTI Claudio.

Con la partecipazione del Segretario Generale PENASSO dr. Mauro.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: TERRENO DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN VIA MALTA/VIA LUSSIMPICCOLO. MODIFICA PRECEDENTI PROVVEDIMENTI DELIBERATIVI. APPROVAZIONE COSTITUZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE NOVANTANOVENNALE PER LA REALIZZAZIONE DI UNA RESIDENZA UNIVERSITARIA.

Proposta dell'Assessore Rolando, di concerto con il Vicesindaco Montanari e l'Assessore Giusta, comprensiva dell'emendamento approvato nella presente seduta.

Con atto a rogito notaio Roberto Martino rep. n. 12557/6605 del 16 giugno 1998, la Città e la società Punto 90 S.r.l. addivenivano alla formalizzazione dell'atto avente ad oggetto la concessione edilizia convenzionata per l'attuazione della Z.U.T. denominata "Ambito 12.1 - Pons e Cantamessa" (ricompresa tra il corso Racconigi e le vie Lussimpiccolo e Malta), approvata con deliberazione del Consiglio Comunale del 27 aprile 1998 (mecc. 9801647/57).

L'articolo 3 di detta convenzione prevedeva che la società Punto 90 cedesse (a titolo gratuito) alla Città le aree interne al citato Ambito necessarie alla realizzazione dei servizi, per complessivi mq. 4.770, successivamente all'esecuzione delle occorrenti opere di demolizione dei fabbricati ivi insistenti e di bonifica ambientale. Veniva viceversa immediatamente assoggettata all'uso pubblico (articolo 7) l'adiacente area di mq. 684, ora individuata al Catasto Terreni della Città di Torino al Foglio 1297, particella 491 parte, attualmente in corso di frazionamento, terreno approssimativamente rappresentato con perimetro rosso nell'unito estratto di mappa (allegato 1).

Il summenzionato obbligo di cessione veniva adempiuto con susseguente atto a rogito notaio Roberto Martino rep. 15074/8018 del 23 novembre 1999, mediante il quale la Città acquisì la titolarità dell'area ubicata all'intersezione tra la via Malta e la via Lussimpiccolo, della superficie di mq. 4.768, in allora identificata al Catasto Terreni del Comune di Torino al Foglio 1297, particelle 476 e 478 (ora mappale 494 - rappresentata con perimetro verde nell'estratto di mappa di cui sopra).

Detta area, in ragione della relativa ubicazione e dell'inerente destinazione urbanistica, divenne peraltro ben presto oggetto di interesse da parte dell'allora Azienda Sanitaria Locale 2 di Torino, che la individuò quale sito ottimale per l'edificazione di un poliambulatorio.

Tale intervento era volto a ricollocare e potenziare in un'unica sede i servizi ubicati in via Monginevro e si inseriva nel più ampio contesto degli interventi di riqualificazione dell'assistenza sanitaria nei grandi centri urbani prevista dall'articolo 71 della Legge 488/1998, cui la Regione Piemonte aveva dato attuazione con il progetto "Città in salute".

Tale intendimento trovava condivisione da parte della Civica Amministrazione che, con deliberazione del Consiglio Comunale del 15 ottobre 2007 (mecc. 2007 04842/008), approvava la costituzione del diritto di superficie novantanovenale sull'area in questione in favore dell'Azienda Sanitaria precitata. I susseguenti accordi venivano formalizzati con successivo atto a rogito notaio Ganelli, rep. n. 14298/9347, del 5 febbraio 2009.

Le difficoltà economiche incontrate dall'A.S.L. TO1 (nel frattempo subentrata in tutti i rapporti giuridici già facenti capo all'A.S.L. 2) nel finanziamento dell'opera inducevano peraltro la stessa, con nota in data 31 ottobre 2012, a richiedere all'Amministrazione la risoluzione del rapporto contrattuale, istanza che, considerate le motivazioni addotte, veniva assentita dalla Città con deliberazione del Consiglio Comunale del 1 luglio 2013 (mecc. 2013 02032/131), mediante

la quale veniva pertanto approvato lo scioglimento consensuale dell'atto a rogito notaio Ganelli precitato.

Nel suddetto provvedimento deliberativo veniva, peraltro, ribadito l'intendimento di destinare l'area in questione ad usi analoghi e, in particolare, all'edificazione di strutture di carattere sanitario, laboratori sanitari, ovvero ospitanti attività socio-assistenziali comprensive anche di housing sociale (esclusi ospedali e cliniche non ammessi dalle N.U.E.A.), con l'obbligo per l'aggiudicatario di stipulare apposita convenzione con la Città (strutture ed attività oggettivamente affini a quelle la cui realizzazione era venuta meno); tali interventi, infatti, apparivano compatibili con la destinazione urbanistica impressa all'area, la cui scheda normativa indica tra i Servizi previsti "Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport" e "Attrezzature d'interesse comune".

Con il medesimo provvedimento veniva altresì precisato che la realizzazione di tali strutture - una volta intervenuto lo scioglimento del rapporto contrattuale in essere e previa definizione ad opera della Giunta Comunale della tipologia e delle modalità per il convenzionamento delle strutture da realizzarsi sul lotto - sarebbe avvenuta mediante costituzione di un diritto di superficie novantanovenale, tramite procedura ad evidenza pubblica, al prezzo base d'asta da stimarsi a cura dei competenti uffici comunali.

Lo scioglimento del rapporto contrattuale, di cui si è detto, avveniva con atto a rogito notaio Ganelli rep. n. 28183/18741 del 10 dicembre 2013, all'esito del quale la Città ritornava conseguentemente nella piena e totale disponibilità dell'area in argomento.

La scelta relativa alla tipologia di strutture da realizzarsi sul lotto avveniva, viceversa, con deliberazione della Giunta Comunale del 23 settembre 2014 (mecc. 2014 04197/131), mediante la quale si decideva di destinare l'area all'edificazione di una residenza collettiva per cittadini over 50 autosufficienti, tenuto conto dell'incremento della relativa domanda di servizi da parte della collettività.

Con il medesimo provvedimento venivano altresì approvati gli obblighi da inserire nell'atto di convenzionamento da stipularsi tra l'aggiudicatario e la Città (ai sensi di quanto prescritto dall'articolo 19, comma 5, delle N.U.E.A. del vigente P.R.G.), e si provvedeva a prendere atto del prezzo di Euro 1.300.000,00 posto a base d'asta per la costituzione del diritto di superficie novantanovenale in soprasuolo e sottosuolo dell'area in questione.

La Circoscrizione 3, nell'avallare la scelta di cui sopra avanzava, tuttavia, alcune istanze specifiche da inserire tra le obbligazioni imposte all'aggiudicatario. Tra dette esigenze rientravano quella di poter disporre di un congruo numero di parcheggi aggiuntivi (atteso che la zona soffre di una cronica carenza di aree per la sosta degli autoveicoli), di ampliare quanto più possibile l'orario di apertura al pubblico del giardino attrezzato che avrebbe dovuto essere realizzato contestualmente all'edificazione della struttura (tenuto conto della carenza di verde pubblico nell'ambito territoriale) e di poter disporre di ulteriori spazi da destinare ad attività della cittadinanza.

Con deliberazione della Giunta Comunale del 4 novembre 2014 (mecc. 2014 05190/131) si procedeva, pertanto, ad apportare le necessarie modifiche ed integrazioni alla deliberazione della Giunta Comunale (mecc. 2014 04197/131) precitata, imponendo all'aggiudicatario l'obbligo di procedere all'individuazione (all'interno della struttura da edificarsi) di locali da attribuire alla Civica Amministrazione a titolo di comodato (da destinarsi ad attività circoscrizionali), l'obbligo di ampliare l'orario di apertura al pubblico del giardino attrezzato e la facoltà di procedere alla costruzione di ulteriori box/posti auto aggiuntivi, di carattere pertinenziale, nel sottosuolo dell'area oggetto di costituzione del diritto di superficie.

Alla luce di quanto sopra, con determinazione dirigenziale dell'11 novembre 2014 (mecc. 2014 44418/131) si procedeva all'indizione dell'asta pubblica n. 94/2014, avente ad oggetto la costituzione del diritto di superficie novantanovenale sulla predetta area verso il corrispettivo a base d'asta di Euro 1.300.000,00 fuori campo I.V.A., procedimento andato deserto per mancanza di offerte (come da verbale di gara del 17 dicembre 2014), al pari di quello successivo (indetto con determinazione dirigenziale del 10 aprile 2015 - mecc. 2015 41524/131) - asta n. 34/2015 (come da verbale di gara del 1 luglio 2015).

Tale situazione induceva l'Amministrazione a ricercare i possibili motivi della deserzione degli incanti, rinvenendo una delle probabili cause nelle numerose obbligazioni imposte all'aggiudicatario, vincoli che, dal punto di vista tecnico ed economico, potevano indubbiamente contribuire a disincentivare la partecipazione.

Il più stringente di detti vincoli veniva ritenuto l'obbligo imposto all'aggiudicatario di individuare, nell'ambito della struttura da edificare, degli spazi da attribuire alla Civica Amministrazione a titolo di comodato, che avrebbe necessariamente implicato la futura coesistenza, all'interno del medesimo fabbricato, delle attività legate alla residenza collettiva e di quelle circoscrizionali, funzioni la cui possibile interferenza avrebbe potuto scoraggiare potenziali investitori.

Per tale motivo, la Giunta Comunale, con deliberazione del 3 novembre 2015 (mecc. 2015 05284/131), nell'approvare l'indizione di una nuova gara pubblica per la costituzione del diritto di superficie di cui si è detto - asta n. 108/2015 - disponeva che venisse imposto all'aggiudicatario il meno gravoso onere di individuare, nell'ambito dell'area in questione, una porzione di terreno idonea alla realizzazione diretta da parte della Città di un edificio da destinarsi all'uso circoscrizionale (della superficie complessiva di mq. 150 circa servizi ed accessori inclusi). Con il medesimo provvedimento venivano altresì autorizzati gli uffici competenti ad operare una riduzione del prezzo a base d'asta del 10%, ravvisandosi, nel caso di specie, gli estremi di cui all'articolo 6, comma 4 della Legge 24 dicembre 1908, n. 783, importo che veniva pertanto determinato in Euro 1.170.000,00.

Nonostante le modifiche di cui si è detto e la diminuzione operata sul prezzo base d'asta del bene, l'incanto non sortiva i risultati sperati, venendo dichiarato nuovamente deserto per mancanza di offerte (come da verbale di gara del 18 dicembre 2015).

L'esito negativo che ha contraddistinto anche tale ulteriore procedimento ha indotto la

nuova Amministrazione ad interrogarsi sull'opportunità di giungere alla modifica della destinazione d'uso dell'area, ipotizzando di destinare la stessa alla realizzazione di una residenza universitaria.

La domanda di un siffatto tipo di servizi appare, infatti, in continuo aumento, tenuto conto della capacità attrattiva che l'Università degli Studi di Torino ed il Politecnico di Torino sono in grado di esercitare sul mondo studentesco sia a livello nazionale, sia a livello internazionale. Detta attrattività, se da un lato conferma la vocazione di Torino quale grande Città universitaria, sede di corsi di laurea di eccellenza, pone anche l'esigenza di fornire una risposta adeguata alle istanze di cui gli stessi studenti sono portatori, prima tra tutti quella di sopperire alla carenza di posti letto e di servizi.

I dati concernenti il numero e la provenienza degli studenti iscritti ai corsi di laurea gestiti dai due Atenei sono emblematici: degli oltre 67.000 iscritti ai corsi di laurea organizzati dall'Università degli Studi di Torino nel corso dell'anno accademico 2015/2016, il 18% (oltre 12.000) proveniva da fuori Regione. Vocazione ancor più attrattiva a livello nazionale ed internazionale ha avuto nel corso dell'anno accademico 2014/2015 il Politecnico di Torino, con oltre 33.400 studenti iscritti ai corsi di laurea, di cui il 34% (più di 11.300) residenti fuori Piemonte.

La necessità di elaborare un "piano di Residenze per docenti e studenti", da attuarsi anche attraverso il coinvolgimento del patrimonio pubblico, era stata già inclusa nelle Linee programmatiche della precedente Amministrazione (deliberazione Consiglio Comunale del 13 luglio 2011 - mecc. 2011 03668/002), cui si era dato seguito, tra l'altro, attraverso la deliberazione della Giunta Comunale del 4 novembre 2014 (mecc. 2014 04633/009), mediante la quale vennero individuate alcune aree di proprietà pubblica ritenute idonee alla realizzazione di interventi finalizzati a rafforzare la rete di residenze e servizi universitari.

Come si ricorderà, in esecuzione di detto provvedimento deliberativo venne pubblicato apposito avviso per la manifestazione di interesse finalizzato alla realizzazione e gestione di residenze e servizi universitari sulle aree di proprietà pubblica o di altri Enti pubblici (individuate nella deliberazione stessa), che demandava comunque ad apposite procedure ad evidenza pubblica l'individuazione dei soggetti attuatori degli interventi, avviso in esito al quale pervennero all'Amministrazione numerose proposte sia ad opera di soggetti locali sia internazionali.

L'Amministrazione, nell'ipotizzare di destinare l'area ubicata in via Malta/via Lussimpiccolo (non inclusa precedentemente tra quelle di cui al provvedimento deliberativo precitato) alla realizzazione di una residenza universitaria, ottimale anche dal punto di vista della prossimità al Politecnico di Torino (dal quale dista circa 2 chilometri), conferma l'indirizzo di cui si è detto, tenuto conto delle positive ricadute che essa potrà avere sia sul numero di posti letto a disposizione degli studenti, sia sui servizi ad essi offerti.

Tale scelta appare altresì ammissibile sotto il profilo della destinazione urbanistica, tenuto conto che, ai sensi dell'articolo 8 punto 65 delle N.U.E.A. del vigente P.R.G.C., nell'ambito delle

aree da destinarsi a servizi pubblici "S" (fatta salva la verifica di conformità con i piani sovraordinati e la zonizzazione acustica), le attività incluse nei gruppi "a" - attrezzature d'interesse comune risultano compatibili con quelle incluse nel gruppo "e" - residenze collettive.

Com'è noto le aree ricadenti in zona destinata a servizi pubblici "S" sono originariamente prive di indice fondiario specifico, in quanto l'intervento di edificazione sulle stesse, ai sensi dell'articolo 19 punto 4) delle N.U.E.A. è riservato in via principale alla Pubblica Amministrazione o agli Enti istituzionalmente competenti. Un'eccezione a tale prescrizione si rinviene al successivo punto 5) dello stesso articolo, che ammette la possibilità di un intervento diretto del privato per la realizzazione di strutture di uso pubblico soltanto previa stipulazione di apposita convenzione che disciplini, tra l'altro, anche le modalità e le forme di utilizzazione del bene, in modo che ne venga assicurata la pubblica fruibilità.

Poiché nel caso in questione la realizzazione della residenza universitaria e la successiva gestione avverranno proprio ad opera di privati - mediante la costituzione del diritto di superficie - tenuto conto del contesto territoriale all'interno del quale l'intervento verrà realizzato, appare opportuno individuare i limiti di densità fondiaria massima ai quali lo stesso dovrà intendersi soggetto, che si ritiene di determinare, in applicazione dell'articolo 23, comma 2, lettera c) della Legge Urbanistica Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977 s.m.i., in 1,7 mq./mq..

Al riguardo, tenuto conto che al soddisfacimento della dotazione di servizi pubblici richiesti dal P.R.G. vigente per l'attuazione dell'intervento edilizio realizzato con Piano Esecutivo Convenzionato ambito 12.1 - Area Pons e Cantamessa concorre non solamente l'area di proprietà comunale di mq. 4.768, ma anche l'adiacente area assoggettata all'uso pubblico, di mq. 684, ne deriva che la SLP massima realizzabile sull'area oggetto del diritto di superficie sarà pari a mq. 9.268.

Il presente provvedimento deliberativo, oltre a statuire una modifica alla destinazione d'uso dell'area nei termini sopra riportati, costituisce, peraltro, occasione per rivedere alcune delle obbligazioni imposte all'aggiudicatario dalle deliberazioni del Consiglio Comunale del 1 luglio 2013 (mecc. 2013 02032/131) e della Giunta Comunale del 23 settembre 2014 (mecc. 2014 04197/131), del 4 novembre 2014 (mecc. 2014 05190/131) e del 3 novembre 2015 (mecc. 2015 05284/131) precitate, atteso che l'eccessiva onerosità delle stesse - come sopra rilevato - ha indubbiamente costituito un elemento di disincentivazione della partecipazione agli incanti.

Dette obbligazioni si intendono pertanto a tutti gli effetti sostituite da quelle riportate in narrativa, nel dispositivo e nella scheda patrimoniale costituente allegato 2 bis alla presente deliberazione.

Tali nuove disposizioni rispondono alla ratio di cercare di temperare nel miglior modo possibile il perseguimento del pubblico interesse, cui sono sottese le obbligazioni da includere nell'atto di convenzionamento, con la remuneratività che ogni investimento deve rappresentare per gli operatori privati.

In questo senso, la presente operazione non mira tanto a fornire una risposta alla crescente domanda di affitto a costi accessibili da parte di studenti, stagisti e ricercatori, secondo una

politica di accoglienza low cost in grado di coniugare moderne soluzioni alloggiative con prezzi accessibili anche ai meno abbienti, quanto piuttosto a fornire soluzioni abitative di più elevata qualità e maggior pregio commisurate ad una maggiore capacità di spesa dei fruitori.

La prima opzione verrà perseguita, in futuro, mediante un diverso programma di insediamenti residenziali per gli studenti degli atenei torinesi, che, accanto ai contributi ed alle agevolazioni statali, verrà supportato dalla collaborazione della Città (ad esempio attraverso accordi anche di tipo patrimoniale con l'Edisu), in modo da tenere conto della situazione reddituale per fasce di residenti con forme di accesso economico agevolato ai posti letto; la seconda opportunità, che con il presente provvedimento si intende comunque cogliere, consente, pur nella esternalizzazione di un servizio di stampo pubblicitario, di fare dell'intervento residenziale in discorso, dotato di elevati standard, uno dei motori dello sviluppo urbano e della qualità del quartiere, in grado di attivare una partnership tra pubblico e privato che fornisce risorse all'Ente, senza venire meno alle esigenze di amenities e utilities dello studentato.

La scelta del contraente avverrà comunque, per l'area in parola, mediante procedura d'evidenza pubblica in base al criterio del maggior rialzo rispetto al prezzo posto a base d'asta per la costituzione del diritto di superficie (punti 50/100) e del maggior ribasso percentuale rispetto agli importi del canone che lo stesso dovrà impegnarsi a praticare per la quota dei posti letto oggetto di tariffe convenzionate (punti 50/100), come meglio infra precisato.

L'aggiudicatario avrà l'onere di stipulare, come anticipato, una convenzione con la Città, ai sensi di quanto prescritto dall'articolo 19 comma 5 delle N.U.E.A. del vigente P.R.G., per quanto attiene alle caratteristiche dell'intervento, alle modalità di gestione ed alle tariffe, convenzione che si dovrà basare sulle vincolanti prescrizioni riportate nella scheda patrimoniale allegata al presente provvedimento - (allegato 2 bis), e che dovranno altresì essere indicate nel bando di gara, qui riassunte per sommi capi.

La tipologia costruttiva sarà libera.

Tuttavia, dovrà essere assicurato, dall'aggiudicatario, il corretto inserimento ambientale dell'intervento, in un'ottica di salvaguardia della qualità urbana e di coerenza con il contesto urbano circostante.

Viste la Direttiva Europea 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia e il Decreto Ministeriale 26 giugno 2015 sui requisiti minimi degli edifici, il progetto dovrà tendere alla realizzazione di un edificio che si avvicini il più possibile a edificio a energia quasi zero nZEB.

A tal fine, si demanda agli Uffici e alle Commissioni competenti la valutazione tecnica afferente il progetto proposto e le indicazioni per eventuali miglioramenti progettuali occorrenti per il raggiungimento di una buona formalità architettonica e costruttiva, anche attraverso la cura di temi specifici che possano avere incidenza sulla qualità ambientale del contesto, quali, ad esempio, le cromie e gli elementi di arredo urbano, con lo scopo di assicurare un armonioso equilibrio morfologico e funzionale tra gli spazi pubblici e privati.

Il concorrente dovrà peraltro impegnarsi, nell'edificazione, a rispettare le seguenti prescrizioni:

- 1) le tipologie abitative di carattere residenziale dovranno essere conformi a quanto previsto dal Regolamento Edilizio della Città di Torino (approvato con deliberazione Consiglio Comunale in data 20 dicembre 2004 - mecc. 2003 08280/038, come modificato, da ultimo, con deliberazione del Consiglio Comunale del 24 settembre 2012 - mecc. 2012 03796/020);
- 2) le tipologie abitative di carattere ricettivo dovranno essere conformi a quanto stabilito dalla Legge Regionale n. 34 del 14 luglio 1988 e s.m.i., disciplinante le norme igienico-sanitarie delle strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere, eccezion fatta per le seguenti specifiche:
  - a) ogni camera non potrà essere destinata a più di due persone;
  - b) in materia di servizi igienici, la struttura dovrà essere dotata di bagni ad uso esclusivo di camera singola di dimensioni non inferiori a 2 mq., o di bagni condivisi (da max 3 persone), di superficie non inferiore a 3 mq.;
  - c) ciascuna unità abitativa (anche eventualmente integrata in monolocali/bilocali/mini-alloggi) dovrà essere arredata, almeno nelle parti essenziali, ed essere dotata di collegamento internet e riscaldamento.

La struttura, viceversa, dovrà essere dotata dei seguenti servizi di base, oggetto di fruizione gratuita da parte degli ospiti:

- 1) servizio di pronto intervento notturno (dalle ore 23:00 alle ore 7:00). Il relativo svolgimento potrà avvenire anche senza la presenza fisica di personale addetto, mediante sistemi tecnologici a distanza o videosorveglianza che assicurino la reperibilità di un operatore o un sistema di chiamate di emergenza o comunque l'attivazione di un rapido intervento;
- 2) sala studio/lettura;
- 3) sala per attività ricreative e giochi da tavolo;
- 4) sala polivalente dotata di almeno 99 posti;
- 5) nel caso in cui l'operatore non intenda dotare le unità abitative di angolo cottura (neppure nella formula eventualmente integrata in mini alloggi con servizi igienici e cucina, la cui ordinaria gestione e pulizia saranno a carico dei residenti), ovvero ne doti solo alcune, lo stesso dovrà procedere alla realizzazione di locali idonei alla preparazione, alla consumazione ed alla conservazione (mediante idoneo frigorifero) dei pasti in rapporto di uno ogni 15 studenti (nel relativo computo verranno conteggiati i soli studenti le cui unità abitative sono sprovviste di angolo cottura), anch'essi oggetto di pulizia e gestione a carico dei residenti. Detti locali dovranno essere distribuiti con una certa uniformità nelle porzioni residenziali della struttura;
- 6) copertura wi-fi;
- 7) servizio di pulizia delle parti comuni;
- 8) parcheggio bici.

Dovranno, inoltre, essere resi disponibili - a pagamento - per soddisfare eventuali richieste dei residenti i seguenti servizi aggiuntivi:

- 1) parcheggio auto/moto nelle quantità di legge;



2) locale lavanderia con macchine lavatrici e asciugatrici a gettone;

Il Soggetto gestore potrà, ovviamente, dotare la struttura di ulteriori servizi extra (esempio locale copisteria, servizio di pulizia domestica, servizio di fornitura di biancheria da letto e da bagno, bar/caffetteria), purché gli stessi non siano incompatibili con le normative vigenti e non pregiudichino in alcun modo la fruizione e l'espletamento dei servizi di base ed aggiuntivi.

La tariffa per la fruizione per i servizi aggiuntivi ed i servizi extra rimane libera.

Ogni tipologia di attività, di tipo commerciale e non, realizzata nella struttura, dovrà ottemperare ai requisiti igienico-sanitari e di sicurezza (impianti, scarichi, eccetera) richiesti dalla vigente normativa e dovrà essere munita della relativa licenza.

Si intende che per l'insediamento di attività accessorie commerciali e pubblici esercizi dovrà essere garantita, in ogni caso, la relativa dotazione di parcheggi nelle quantità previste dalla legge e dai regolamenti comunali.

Il Soggetto attuatore dovrà curare direttamente, o tramite terzi, la gestione della struttura in forma unitaria e dovrà impegnarsi a destinare:

- almeno il 70% dei posti a studenti iscritti ai corsi di laurea (corsi di laurea triennale-primo livello, specialistica-secondo livello, dottorato-terzo livello), a scuole di specializzazione, a master universitari, a stagisti (tirocinanti iscritti ad un corso di studi), a borsisti, a partecipanti a corsi di formazione, a studenti stranieri e non in mobilità attraverso programmi di scambio internazionale, a studenti del progetto Erasmus e di altri progetti di scambi internazionali, a studenti iscritti a corsi di laurea o master presso gli istituti di Alta Formazione torinesi (Accademia Albertina, Conservatorio, Ssml Vittoria, Ied, Iaad, Iusto Rebaudengo, Escp-Europe, Scuola Holden);
- il restante 30% alle seguenti particolari categorie di utenti oltre, ovviamente, a quelle sopra indicate: studenti laureati iscritti ad un secondo corso di laurea, docenti universitari e non, visiting professor, ricercatori, dipendenti delle università, parenti di degenti ospedalieri, partecipanti iscritti a manifestazioni sportive.

Per quanto attiene alle tariffe, la retta relativa al 51% dei posti letto (soggetta a regime tariffario convenzionato) non potrà eccedere i seguenti importi:

- Euro 450,00/posto letto/mese, I.V.A. ed utenze escluse per le camere singole;
- Euro 350,00/posto letto/mese, I.V.A. ed utenze escluse per le camere doppie.

La tariffa inerente il restante 49% dei posti letto sarà libera.

Il ribasso percentuale che verrà offerto in sede di gara rispetto agli importi sopra indicati sarà oggetto di attribuzione di un punteggio massimo pari a 50 punti (su 100).

In merito alle tariffe convenzionate si precisa che tale regime si intende applicabile per 10 mesi annui, escludendo, cioè, il periodo estivo dal 1 luglio al 31 agosto, nonché il periodo di vacanze pasquali e natalizie solo per le unità rimaste libere. Il regime convenzionato si estende anche a tali periodi qualora lo studente occupante o comunque l'avente titolo decida, per qualsiasi motivo, di sostare nella struttura.

Durante tali periodi l'intera struttura potrà ospitare le particolari categorie di utenti indicate nel 30% di cui sopra ovvero, qualora le stesse non esaurissero i posti a disposizione, anche ulteriori tipologie di utenza.

I canoni, convenzionati o liberi che siano, si intendono - in ogni caso - comprensivi della fruizione di tutti i servizi sopra indicati, ad esclusione di quelli a pagamento.

Negli importi sopra indicati non sono comprese le utenze riferibili ai consumi individuali di energia elettrica e gas (ove presente), riscaldamento, raffrescamento, acqua, mentre nei medesimi rientrano le utenze riferite alle parti comuni.

Dopo il primo anno di funzionamento della struttura i canoni, al netto delle imposte ed utenze, potranno essere soggetti a rivalutazione Istat annua (in misura pari al 75% dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati). Le tariffe inerenti la quota convenzionata potranno essere oggetto, ogni 4 anni, a partire dal 10 anno successivo alla stipulazione della convenzione, di rideterminazione di intesa con la Città.

Il superficiario sarà inoltre soggetto alle seguenti prescrizioni vincolanti:

- 1) avrà l'onere di individuare, all'interno dell'area oggetto di costituzione del diritto di superficie, una porzione di terreno della superficie non inferiore a mq. 800 (nell'ambito della quale potrà essere eventualmente realizzata la quota di verde da destinarsi ai sensi del combinato disposto dell'articolo 21, comma 11, del Regolamento del Verde Pubblico e Privato della Città di Torino n. 317 e dell'articolo 30 del Regolamento Edilizio n. 302) da destinarsi alla realizzazione di un giardino pubblico. Tale area dovrà essere realizzata nella zona prospiciente via Malta e con accesso diretto dalla via pubblica, salvo eventuali modifiche migliorative concordate con l'Amministrazione. Sulla stessa dovranno essere piantati, a cura e spese del superficiario, almeno 8 alberi d'alto fusto di specie autoctone (da individuarsi di concerto con il Servizio Verde Gestione della Città). Detto giardino dovrà essere attrezzato, sempre a cura e spese del superficiario, per assicurarne la pubblica fruibilità secondo le normative vigenti e dotato di illuminazione, di giochi per i bimbi, con relativa pavimentazione antishock (ed eventuale recinzione di delimitazione), aiuole verdi, percorsi pedonali, panchine, cestini, rastrelliere per biciclette e cartelli informativi; i relativi lavori dovranno concludersi (piantumazioni incluse) entro il termine di ultimazione delle opere di realizzazione della struttura. L'aggiudicatario, entro 90 giorni dalla stipulazione del contratto costitutivo del diritto di superficie, avrà l'obbligo di assoggettare tale area all'uso pubblico in modo da consentirne la fruizione pubblica tutti i giorni, 24h/24. Nell'ipotesi in cui dovessero successivamente emergere esigenze di tutela della sicurezza, dell'incolumità pubblica o di prevenzione di atti vandalici a danno delle attrezzature del giardino, d'intesa con la Città e previa installazione di idonea recinzione a cura e spese del superficiario le Parti potranno decidere di limitarne l'apertura alle sole ore diurne; in tal caso le operazioni di apertura e chiusura al pubblico del giardino verranno effettuate direttamente dal superficiario/gestore a proprie cura e spese. Il superficiario, per tutta la durata del diritto di superficie, dovrà assicurare la pulizia, la cura del verde orizzontale e verticale della

suddetta area e la manutenzione di tutte le attrezzature ivi insistenti nei termini meglio descritti nell'unità scheda patrimoniale, cui si fa espresso rinvio anche per quanto attiene alla disciplina sanzionatoria per inadempimento; gli interventi afferenti la cura del verde dovranno essere coordinati con quelli che il condominio sito ai civici 208-210/A del corso Racconigi ed ai civici 19/A della via Lussimpiccolo effettuerà sull'adiacente terreno di mq. 684 già assoggettato all'uso pubblico (rappresentato con perimetro rosso nell'estratto di mappa costituente allegato 1 al presente provvedimento), identificato al Catasto Terreni della Città di Torino al Foglio 1297 n. 491 parte;

- 2) avrà l'onere di destinare, a titolo gratuito, per un numero massimo di 15 giorni all'anno, la summenzionata sala polivalente per lo svolgimento di eventi culturali, manifestazioni, conferenze, corsi ed altre attività organizzate dalla Città.

In ogni caso, al fine di assicurare nel tempo il mantenimento della destinazione d'uso della struttura, si rende necessario apporre un vincolo di destinazione di durata trentennale da trasciversi nei pubblici registri immobiliari, in modo tale che l'operatore aggiudicatario si impegni per sé e propri aventi causa a non modificare la destinazione a residenza universitaria per tutta la durata trentennale. L'atto di vincolo dovrà essere sottoscritto unitamente alla convenzione attuativa ed all'atto di assoggettamento all'uso pubblico dell'area da destinarsi a giardino pubblico entro 90 giorni dall'atto costitutivo del diritto di superficie. La convenzione attuativa conterrà le clausole relative al convenzionamento di cui al presente provvedimento, nonché quelle attinenti alle sanzioni per l'inadempimento ed alcune di ordine generale, che vengono infra precisate.

In particolare, alla scadenza del termine trentennale la destinazione potrà essere rinnovata per un periodo da concordare mediante nuova convenzione con l'aggiudicatario o suoi aventi causa, previa revisione delle condizioni economiche e tariffarie; alla scadenza, qualora si verificino mutamenti delle condizioni che hanno determinato la scelta di destinare la struttura a residenza universitaria è riconosciuta facoltà di modificarne la destinazione mediante la sottoscrizione di una nuova convenzione relativa ad altra attrezzatura di interesse pubblico, in conformità alle previsioni urbanistiche ed alla normativa al momento vigente. A tal fine l'aggiudicatario o suoi aventi causa presenteranno istanza alla Città entro i 6 mesi precedenti la scadenza trentennale.

Per tutta la durata del diritto di superficie, l'aggiudicatario o suoi aventi causa provvederanno, anche per il tramite di idoneo soggetto gestore che assumerà gli obblighi e le responsabilità conseguenti, alla gestione della residenza universitaria e/o dei singoli servizi previsti. I rapporti tra il superficiario ed il soggetto gestore della residenza e/o dei singoli servizi saranno regolati da apposito atto tra le parti nel rispetto delle pattuizioni stabilite nel bando di gara e nella convenzione attuativa di natura patrimoniale, compresa l'applicazione delle penali e sanzioni per inadempimento riportate nell'unità scheda patrimoniale, dandone preventiva comunicazione scritta alla Città. Il superficiario rimane, in ogni caso, l'unico soggetto obbligato nei confronti della Città fino all'eventuale trasferimento della proprietà superficiaria.

Per tutta la durata del rapporto contrattuale il diritto di superficie sull'area e la proprietà

superficiaria della soprastante struttura non potranno essere trasferite se non in blocco, stante la connotazione unitaria di attrezzatura di interesse pubblico. E' fatto obbligo nel contratto di trasferimento del diritto di superficie sull'area e della proprietà superficiaria della soprastante struttura - a pena di nullità dello stesso - di richiamare gli obblighi che saranno previsti nella convenzione attuativa, con ritrascrizione integrale di tutte le relative clausole. In ogni caso, gli eventuali successori o aventi causa a qualsiasi titolo del superficiario subentreranno allo stesso negli obblighi derivanti dalla convenzione stessa.

Per quanto attiene all'applicazione delle penali ed alle sanzioni per inadempimento si rinvia espressamente a quanto riportato nell'unità scheda patrimoniale, evidenziando che, in caso di persistenti e reiterate gravi inadempienze, tali da pregiudicare la connotazione della residenza universitaria e servizi annessi quale attrezzatura di interesse pubblico, secondo le previsioni di P.R.G., previa intimazione all'esatto adempimento, le pattuizioni convenzionali potranno intendersi anticipatamente risolte ed il Comune provvederà ad integrare la struttura nel proprio patrimonio, senza che sia dovuto indennizzo, indennità o corrispettivo alcuno da parte della Città.

Il monitoraggio sulla corretta esecuzione contrattuale sarà effettuato dai competenti uffici della Direzione Cultura, Educazione e Gioventù. A tal fine il superficiario (o, per esso, il soggetto gestore) dovrà produrre alla Città, entro il 31 dicembre di ogni anno e per l'intera durata del diritto di superficie, una relazione che illustri la situazione complessiva della gestione, il numero delle unità abitative/stanze occupate per ciascun mese con le tipologie di utilizzatori in numeri assoluti e suddivise in percentuale, le tariffe applicate e le modalità di erogazione dei servizi.

Si dà inoltre atto che il calcolo relativo agli oneri di urbanizzazione dovuti sarà effettuato, per ciò che riguarda la quota percentuale oggetto di convenzionamento tariffario, in applicazione di quanto disposto dall'articolo 12, comma 6, del Regolamento Comunale n. 314 in materia di disciplina del contributo di costruzione con riferimento alla tariffa prevista per gli interventi per attività produttive, mentre, per ciò che riguarda la quota percentuale non oggetto di convenzionamento e per le altre attività non rientranti nell'ambito dello stesso, in ottemperanza alle disposizioni dello stesso Regolamento che fissano le tariffe per ogni singola categoria di appartenenza.

Alla luce di quanto precede, atteso che con nota prot. n. 13003 del 10 ottobre 2016 il Servizio Valutazioni ha provveduto a determinare in Euro 1.550.000,00 il prezzo base d'asta per la costituzione del diritto di superficie novantanovenale in soprassuolo e nel sottosuolo dell'area in discorso per la realizzazione della precitata opera, nell'approvare la costituzione del summenzionato diritto occorre altresì assentire le clausole afferenti la tipologia, le modalità per il convenzionamento della struttura che verrà realizzata sul lotto, così come riportate nel dispositivo ed all'interno della scheda patrimoniale allegata al presente provvedimento (allegato 2 bis).

Si evidenzia che dal prezzo posto a base d'asta dovranno essere detratte le spese per la realizzazione del giardino attrezzato poste a carico del superficiario, così come gli oneri di manutenzione. Detti costi sono stati stimati dal Servizio Verde Gestione in Euro 69.000 per quanto attiene all'allestimento del giardino pubblico, ed in Euro 1.248,00 per quanto riguarda la

manutenzione annuale. Peraltro, tenuto conto che tale ultimo onere graverà sul superficiario per l'intera durata del diritto di superficie, occorre attualizzare il relativo importo con l'applicazione del vigente tasso d'interesse legale (0,2%) sull'intero periodo di vigenza dell'obbligazione contrattuale (99 anni), secondo le formule di attualizzazione previste dai principi di matematica finanziaria, importo che viene pertanto quantificato in Euro 205.500,00 complessivi. Si precisa che tale stima è stata effettuata al solo fine di quantificare l'ipotetica incidenza degli oneri afferenti la realizzazione e la manutenzione del giardino pubblico a carico del superficiario, precisandosi che, in ogni caso, l'Amministrazione non riconoscerà alcun ulteriore indennizzo, compenso o rimborso al superficiario nell'ipotesi in cui tali oneri dovessero essere maggiori rispetto all'importo stimato.

Il prezzo a base d'asta, detratte le voci di spesa di cui sopra, viene conseguentemente rideterminato in Euro 1.344.500,00.

Si autorizzano altresì gli uffici competenti ad avviare il procedimento volto alla pubblicazione del bando di gara, precisandosi, come anticipato, che l'aggiudicazione dovrà avvenire nei confronti del concorrente che avrà riportato il punteggio complessivo più elevato all'esito delle offerte economiche presentate con riferimento al corrispettivo offerto per la costituzione del diritto di superficie ed al ribasso percentuale offerto rispetto alle tariffe massime dei posti letto convenzionati. In particolare:

- a) punti 50/100 verranno attribuiti sulla base del rialzo offerto rispetto al prezzo a base d'asta di Euro 1.344.500,00 per la costituzione del diritto di superficie novantanovenale sull'area in argomento;
- b) punti 50/100 verranno attribuiti sulla base del ribasso percentuale offerto rispetto agli importi massimi dei canoni previsti per la quota dei posti letto oggetto di tariffe convenzionate (pari al 51% dei posti complessivi) che, come detto, non potranno eccedere Euro 450,00/posto letto/mese, I.V.A. ed utenze escluse per le camere singole ed Euro 350,00/posto letto/mese, I.V.A. ed utenze escluse per le camere doppie.

Si evidenzia che l'aggiudicatario dovrà obbligarsi a tenere indenne la Città da ogni onere connesso all'esecuzione di opere di messa in sicurezza e di bonifica ambientale. Tali operazioni, così come ogni ulteriore attività, anche di carattere amministrativo, afferente la bonifica ambientale, l'esecuzione di eventuali operazioni di bonifica bellica, la rimozione e lo smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose o inquinanti che si rendesse necessaria in ordine all'area oggetto di costituzione del diritto di superficie, rimarrà - in ogni caso - ad esclusivo carico del superficiario, che dovrà assumere ogni obbligazione in materia.

Si fa presente che nell'atto a rogito notaio Martino rep. n. 15074/8018 del 23 novembre 1999 sopra citato, mediante il quale il bene è pervenuto alla Città, la Parte cedente ha dichiarato di "(...) aver effettuato tutte le operazioni di bonifica ambientale emerse nel corso delle demolizioni dei fabbricati preesistenti sulle aree cedute ai sensi dell'articolo 28 delle Norme Urbanistiche di Attuazione (N.U.E.A.) del P.R.G.C. del Comune di Torino". Non si può, peraltro, escludere la possibile presenza, sul suolo o nel sottosuolo, di sostanze inquinanti tali da

necessitare l'effettuazione di interventi di bonifica. A tal fine, entro 5 giorni dalla seduta pubblica di aggiudicazione l'area verrà consegnata all'aggiudicatario per l'esecuzione dei carotaggi necessari alla verifica dello stato ambientale del sito a sua cura e spese; qualora, a seguito della caratterizzazione, emergesse la necessità di eseguire interventi di bonifica o messa in sicurezza aventi un costo superiore ad Euro 150.000,00 I.V.A. compresa, il medesimo avrà facoltà di recedere e non dare corso alla formalizzazione dell'atto costitutivo del diritto di superficie. In tal caso la Città procederà alla restituzione del solo deposito cauzionale provvisorio versato, senza che sia tenuta ad alcun ulteriore onere, risarcimento o indennità. Gli oneri di cui sopra rimarranno - in ogni caso - a carico del superficiario, nell'ipotesi in cui lo stesso intendesse comunque dar corso alla stipulazione del contratto, senza diritto ad alcun rimborso, indennizzo o riduzione, neppure parziale, del prezzo.

Tutto ciò premesso,

#### LA GIUNTA COMUNALE

Visto il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, nel quale, fra l'altro, all'art. 42 sono indicati gli atti rientranti nella competenza dei Consigli Comunali;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale del 27 aprile 1998 (mecc. 9801647/57);

Visti gli atti a rogito notaio Roberto Martino rep. n. 12557/6605 del 16 giugno 1998 e rep. n. 15074/8018 del 23 novembre 1999;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale del 1 luglio 2013 (mecc. 2013 02032/131);

Visto l'atto a rogito notaio Ganelli rep. n. 28183/18741 del 10 dicembre 2013;

Vista la deliberazione della Giunta Comunale del 23 settembre 2014 (mecc. 2014 04197/131);

Vista la deliberazione della Giunta Comunale del 4 novembre 2014 (mecc. 2014 05190/131);

Vista la deliberazione della Giunta Comunale del 3 novembre 2015 (mecc. 2015 05284/131);

Vista la circolare dell'Assessorato al Bilancio, Tributi, Personale e Patrimonio del 30 ottobre 2012 prot. n. 13884;

Vista la circolare dell'Assessorato al Bilancio, Tributi, Personale e Patrimonio del 19 dicembre 2012 prot. n. 16298;

Dato atto che i pareri di cui all'articolo 49 del suddetto Testo Unico sono:

favorevole sulla regolarità tecnica;

favorevole sulla regolarità contabile;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

per le motivazioni meglio espresse in narrativa, che qui integralmente si richiamano e formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, ed a modifica di quanto disposto con deliberazioni del Consiglio Comunale del 1 luglio 2013 (mecc. 2013 02032/131) e della Giunta Comunale del 23 settembre 2014 (mecc. 2014 04197/131), del 4 novembre 2014 (mecc. 2014 05190/131) e del 3 novembre 2015 (mecc. 2015 05284/131):

- 1) di destinare l'area di mq. 4.768 distinta al Catasto Terreni della Città di Torino al Foglio 1297, mappale 494 (quale rappresentata con perimetro verde nell'unito estratto di mappa (all. 1 - n.       ), alla realizzazione di una residenza universitaria;
- 2) di determinare, in applicazione dell'articolo 23, comma 2, lettera c) della Legge Urbanistica Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m.i., in 1,7 mq./mq. la densità fondiaria massima del lotto, che pertanto non potrà esprimere una SLP eccedente i 9.268 mq.;
- 3) di approvare la costituzione del diritto di superficie novantanovenale in soprassuolo e nel sottosuolo dell'area individuata al precedente punto 1), al fine di addivenire, mediante procedura d'evidenza pubblica e per il tramite degli operatori eventualmente interessati, alla realizzazione dell'anzidescritta residenza universitaria, il cui uso dovrà essere oggetto di successivo convenzionamento trentennale con la Città;
- 4) di autorizzare gli uffici competenti ad avviare il procedimento volto alla pubblicazione del bando di gara, disponendo che l'aggiudicazione avvenga nei confronti del concorrente che avrà riportato il punteggio complessivo più elevato all'esito delle offerte economiche presentate, individuando i relativi parametri di riferimento:
  - a) nel rialzo offerto rispetto al prezzo a base d'asta di Euro 1.344.500,00 per la costituzione del diritto di superficie novantanovenale in soprassuolo e nel sottosuolo dell'area in argomento, criterio in ragione del quale verranno attribuiti punti 50/100;

- b) nella percentuale di ribasso offerta rispetto agli importi massimi dei canoni previsti per la quota dei posti letto (51%) oggetto di tariffe convenzionate che non potranno eccedere Euro 450,00/posto letto/mese, I.V.A. ed utenze escluse per le camere singole ed Euro 350,00/posto letto/mese, I.V.A. ed utenze escluse per le camere doppie, criterio in ragione del quale verranno assegnati punti 50/100;
- 5) di approvare l'unita scheda patrimoniale (all. 2 bis - n. ) che contiene le clausole riguardanti la disciplina del diritto di superficie, le obbligazioni imposte all'aggiudicatario, le dotazioni minime che dovrà possedere la struttura, le modalità, la tipologia e le forme di utilizzazione del bene e gli ulteriori obblighi imposti al superficiario che dovranno altresì essere riportati nell'atto di convenzionamento;
- 6) di approvare che, se a seguito degli accertamenti di carattere ambientale effettuati dall'aggiudicatario nei termini e con le modalità meglio descritte in narrativa, dovesse emergere la necessità di eseguire interventi di bonifica o messa in sicurezza dell'area in questione per un costo superiore ad Euro 150.000,00, I.V.A. compresa, il medesimo avrà facoltà di recedere e non dare corso alla formalizzazione dell'atto costitutivo del diritto di superficie. In tal caso la Città procederà alla restituzione del solo deposito cauzionale provvisorio versato, senza che sia tenuta ad alcun ulteriore onere, risarcimento o indennità;
- 7) di autorizzare l'inserimento nel bando dell'assunzione in capo all'aggiudicatario di tutte le spese contrattuali, fiscali, accessorie e conseguenti, ivi comprese quelle di pubblicazione dell'avviso di gara;
- 8) di demandare ai dirigenti competenti l'assunzione di tutti i provvedimenti conseguenti che si renderanno necessari;
- 9) di dichiarare che il presente provvedimento è conforme a quelli indicati all'articolo 2 delle disposizioni approvate con determinazione n. 59 datata 17 dicembre 2012 (mecc. 2012 45155/066) del Direttore Generale in materia di preventiva valutazione dell'impatto economico delle nuove realizzazioni che comportano futuri oneri, diretti o indiretti, a carico della Città, come da allegata dichiarazione (all. 3 - n. );
- 10) di dichiarare, in conformità del distinto voto palese, attesa l'urgenza di procedere alla pubblicazione del bando per ragioni di bilancio, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

L'ASSESSORE  
AL BILANCIO, AI TRIBUTI,  
AL PERSONALE, AL PATRIMONIO  
E AL DECENTRAMENTO  
F.to Rolando

IL VICESINDACO



E ASSESSORE ALL'URBANISTICA E  
ALL'EDILIZIA PRIVATA  
F.to Montanari

L'ASSESSORE  
ALLE POLITICHE GIOVANILI,  
ALL'INTEGRAZIONE E  
AI SERVIZI CIMITERIALI  
F.to Giusta

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRIGENTE  
AREA PATRIMONIO  
F.to Nota

LA DIRIGENTE  
AREA URBANISTICA  
F.to Gilardi

IL DIRIGENTE  
AREA SERVIZI EDUCATIVI  
F.to Magnoni

IL DIRIGENTE  
SERVIZIO ORIENTAMENTO,  
ADOLESCENTI, UNIVERSITÀ  
E INCLUSIONE  
F.to Pelazza

IL DIRIGENTE  
SERVIZIO VALUTAZIONI  
F.to Beltramino

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

per LA DIRETTRICE FINANZIARIA  
La Dirigente Delegata  
F.to Gaidano

---

Il Presidente pone in votazione il provvedimento comprensivo dell'emendamento approvato nella presente seduta.

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento.

Risultano assenti dall'Aula, al momento della votazione:  
Carretta Domenico, Paoli Maura, Rosso Roberto

Non partecipano alla votazione:  
Tresso Francesco

PRESENTI 35  
VOTANTI 31

ASTENUTI 4:  
Magliano Silvio, Morano Alberto, Napoli Osvaldo, Ricca Fabrizio

FAVOREVOLI 30:  
Albano Daniela, Amore Monica, Azzarà Barbara, Buccolo Giovanna, Canalis Monica, Carretto Damiano, Chessa Marco, Curatella Cataldo, Fassino Piero, Ferrero Viviana, Foglietta Chiara, Fornari Antonio, Giacosa Chiara, Giovara Massimo, Gosetto Fabio, Grippo Maria Grazia, Iaria Antonino, la Vicepresidente Imbesi Serena, il Vicepresidente Vicario Lavolta Enzo, Lo Russo Stefano, Malanca Roberto, Mensio Federico, Montalbano Deborah, Russi Andrea, Sganga Valentina, Sicari Francesco, Tevere Carlotta, Tisi Elide, Unia Alberto, il Presidente Versaci Fabio

CONTRARI 1:  
Artesio Eleonora

Il Presidente dichiara approvato il provvedimento nel testo quale sopra emendato.

Il Presidente pone in votazione l'immediata eseguibilità del provvedimento.

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento, ai sensi di legge.

Risultano assenti dall'Aula, al momento della votazione:

Carretta Domenico, Paoli Maura, Rosso Roberto

Non partecipano alla votazione:

Tresso Francesco

PRESENTI 35

VOTANTI 31

ASTENUTI 4:

Magliano Silvio, Morano Alberto, Napoli Osvaldo, Ricca Fabrizio

FAVOREVOLI 30:

Albano Daniela, Amore Monica, Azzarà Barbara, Buccolo Giovanna, Canalis Monica, Carretto Damiano, Chessa Marco, Curatella Cataldo, Fassino Piero, Ferrero Viviana, Foglietta Chiara, Fornari Antonio, Giacosa Chiara, Giovara Massimo, Gosetto Fabio, Grippo Maria Grazia, Iaria Antonino, la Vicepresidente Imbesi Serena, il Vicepresidente Vicario Lavolta Enzo, Lo Russo Stefano, Malanca Roberto, Mensio Federico, Montalbano Deborah, Russi Andrea, Sganga Valentina, Sicari Francesco, Tevere Carlotta, Tisi Elide, Unia Alberto, il Presidente Versaci Fabio

CONTRARI 1:

Artesio Eleonora

Il Presidente dichiara approvata l'immediata eseguibilità del provvedimento.

---

Sono allegati al presente provvedimento i seguenti:

allegato 1 - allegato 2 bis - allegato 3.

---

In originale firmato:

IL SEGRETARIO

Penasso

IL PRESIDENTE

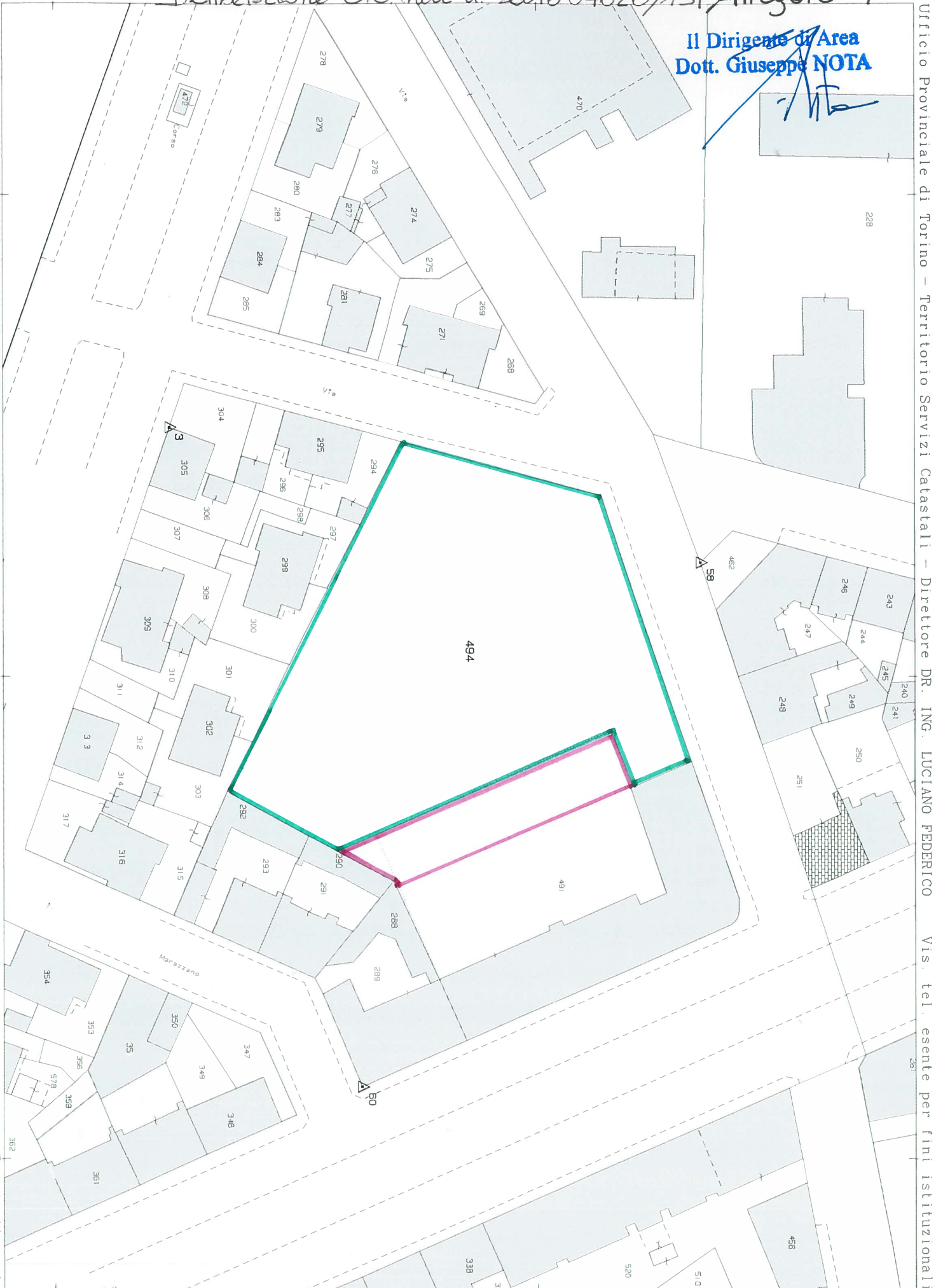
Versaci

---

Il Dirigente di Area  
Dott. Giuseppe NOTA

E=1393400

I Patti ella 494



Il Dirigente di Area  
Dott. Giuseppe NOTA

## LOTTO UNICO

**COSTITUZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE NOVANTANOVENNALE IN SOPRA E SOTTOSUOLO  
SU AREA SITA IN TORINO, VIA MALTA ANGOLO VIA LUSSIMPICCOLO**

### CONSISTENZA

Terreno della superficie catastale di mq. 4.768, ubicato nella Circostrizione III<sup>A</sup> - San Paolo, Cenisia, Pozzo Strada, Cit Turin, Borgata Lesna, nelle immediate vicinanze dei corsi Rosselli e Racconigi.

### PREZZO A BASE D'ASTA

euro 1.344.500 (euro unmilionetrecentoquarantaquattromilacinquecento). Si precisa che trattasi di prezzo a base d'asta e che eventuali offerte al ribasso non verranno prese in considerazione. Le offerte al rialzo verranno viceversa oggetto di valutazione in sede di gara sino ad un massimo di punti 50/100.

### IDENTIFICATIVI CATASTALI

Il terreno è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Fg. 1297, particella 494 (Categoria: Area urbana, Consistenza: 4768 m<sup>2</sup>, Indirizzo: via Lussimpiccolo SNC – piano: T) ed al Catasto Terreni al Foglio 1297, particella 494.

### STATO OCCUPAZIONALE

Libero.

### COERENZE

Nord: via Lussimpiccolo;

Est: aree di insistenza dei fabbricati individuati al Catasto Terreni del Comune di Torino al Foglio 1297, mappali 290 e 292, fabbricato ed aree pertinenziali identificate al Catasto Terreni al medesimo foglio, mappale 491;

Sud: fabbricato ed aree pertinenziali identificate al Catasto Terreni del Comune di Torino al Foglio 1297, mappale 294, nonché aree individuate al Catasto Terreni del Comune di Torino al Foglio 1297, particelle 297, 300, 301 e 303;

Ovest: via Malta.

### DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE E DENSITÀ FONDIARIA MASSIMA

Il terreno ricade in area a Servizi Pubblici "S" lettera "v" - "Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport" e lettera "a" - "Attrezzature d'interesse comune" compresa nel perimetro della "Z.U.T. Ambito 12.1 "Pons e Cantamessa".

SLP massima realizzabile: mq. 9.268.

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 3 - scala 1 : 5.000) e dall'allegato B delle N.U.E.A., approvate con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., il terreno risulta essere compreso nella classe "I" (P) che comprende aree edificate e non edificate che non sono soggette al pericolo di inondazione né di allagamento.

## PROVENIENZA

L'area è pervenuta alla Città per effetto dell'atto a rogito notaio Roberto Martino rep. n. 15704/8018 del 23 novembre 1999, trascritto c/o la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 16 dicembre 1999 ai nn. 44489/26116. Con atto a rogito notaio Ganelli rep. n. 14298/9347 del 5 febbraio 2009, trascritto a Torino I in data 11 febbraio 2009 ai numeri 5389/3534, la Città aveva costituito un diritto di superficie novantanovenne sul terreno in questione in favore dell'A.S.L. TO1, contratto risolto per mutuo consenso con atto a rogito medesimo notaio rep. n. 28183/18741 del 10 dicembre 2013 (annotamento di risoluzione del 9 gennaio 2014, reg. gen. 439, reg. part. 66).

## VINCOLI AI SENSI DEL D.LGS. 42/2004 O NORME ANTECEDENTI

In ragione della relativa ubicazione e stante l'assenza di qualsivoglia manufatto sul sedime della stessa, l'area deve ritenersi non soggetta al procedimento di verifica dell'interesse culturale ai sensi delle disposizioni di cui agli artt. 10-12 del D.Lgs 42/2004 s.m.i..

## DISCIPLINA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Il diritto di superficie verrà costituito in soprassuolo e nel sottosuolo della predetta area, con tutti i diritti, azioni, accessori, accessioni, dipendenze e pertinenze e con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, ancorché non trascritte. L'area verrà comunque trasferita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con eventuali macerie, rifiuti, masserizie o materiali ivi depositati o interrati, con gli eventuali sottoservizi, libera da iscrizioni ipotecarie e privilegi anche fiscali, da arretrati di imposte e tasse, prestando la Città garanzia per evizione. E' fatto obbligo per l'aggiudicatario di eseguire a propria cura e spese le eventuali opere di bonifica (anche bellica) o messa in sicurezza che si rendessero necessarie.

L'aggiudicatario dovrà pertanto obbligarsi a tenere indenne la Città da ogni onere connesso all'esecuzione di opere di messa in sicurezza e di bonifica ambientale. Tali operazioni, così come ogni ulteriore attività, anche di carattere amministrativo, afferente la bonifica ambientale, l'esecuzione di eventuali operazioni di bonifica bellica, la rimozione e lo smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose o inquinanti che si rendesse necessaria in ordine all'area oggetto di costituzione del diritto di superficie, rimarrà - in ogni caso - ad esclusivo carico del superficiario, che dovrà assumere ogni obbligazione in materia, fatto salvo quanto *infra* precisato.

Si fa presente, infatti, che nell'atto di provenienza del bene alla Città (rogito notaio Martino rep. 15074/8018 del 23 novembre 1999 sopra citato), la Parte cedente ha dichiarato di "(...) aver effettuato tutte le operazioni di bonifica ambientale emerse nel corso delle demolizioni dei fabbricati preesistenti sulle aree cedute ai sensi dell'art. 28 delle Norme Urbanistiche di Attuazione (N.U.E.A.) del P.R.G.C. del Comune di Torino". Non si può tuttavia escludere la possibile presenza, sul suolo o nel sottosuolo, di sostanze inquinanti tali da necessitare l'effettuazione di interventi di bonifica. A tal fine entro 5 giorni dalla seduta pubblica di aggiudicazione l'area verrà consegnata all'aggiudicatario per l'esecuzione dei carotaggi necessari alla verifica dello stato ambientale del sito a sua cura e spese; qualora, a seguito della caratterizzazione, emergesse la necessità di eseguire interventi di bonifica o messa in sicurezza aventi un costo superiore ad €. 150.000,00 I.V.A. compresa, il medesimo avrà facoltà di recedere e non dare corso alla formalizzazione dell'atto costitutivo del diritto di superficie. In tal caso la Città procederà alla restituzione del solo deposito cauzionale provvisorio versato, senza che sia tenuta ad alcun ulteriore onere, risarcimento o indennità. Nell'ipotesi in cui il superficiario intendesse dar comunque corso alla stipulazione del contratto, gli oneri di cui sopra rimarranno - in ogni caso - a carico dello stesso, senza diritto ad alcun rimborso, indennizzo o riduzione, neppure parziale, del prezzo.

Il Concessionario dovrà impegnarsi a stipulare, presso primaria compagnia di assicurazione, apposita Polizza Assicurativa al fine di garantire la copertura della Responsabilità Civile per tutti i danni cagionati a terzi (R.C.T.) o beni di terzi, anche per cause imputabili all'Immobile/i in proprietà superficiaria.

Alla scadenza del termine, decorrente dalla sottoscrizione dell'atto costitutivo, il diritto di superficie si estinguerà e l'immobile tornerà in piena proprietà della Città. Gli edifici di nuova costruzione, gli

accrescimenti, le addizioni, come pure le attrezzature, gli impianti, le infrastrutture ed ogni miglioria apportata diverranno di proprietà della Città senza che sia dovuto da quest'ultima al superficiario o suoi aventi causa alcun corrispettivo, indennizzo, etc. Per tutto quanto non previsto si richiamano le disposizioni degli art. 952 e ss. del codice civile.

Resta salva la facoltà per le Parti di procedere al rinnovo del diritto, per un ulteriore periodo di anni 99, alle condizioni economiche che verranno in allora definite.

All'atto dell'estinzione del diritto di superficie i fabbricati e le opere realizzate sull'area di proprietà comunale dovranno presentarsi in buono stato di manutenzione. A tale fine, entro l'anno antecedente la scadenza del termine la Città potrà sollecitare l'esecuzione delle opere occorrenti al ripristino del buono stato di conservazione, che il superficiario provvederà ad eseguire a propria cura e spese. La Città, in caso di violazione dei suddetti obblighi di manutenzione, potrà contestare l'inadempimento al superficiario o suoi aventi causa, diffidandolo ad adempiere entro un congruo termine, decorso infruttuosamente il quale avrà la facoltà di procedere direttamente all'esecuzione degli interventi necessari, addebitando al medesimo il relativo importo.

Per le finalità di cui sopra i funzionari dell'Amministrazione Comunale, muniti di tesserino di riconoscimento, previo avviso anche telefonico, potranno accedere al complesso immobiliare per eseguire i rilievi, gli accertamenti e le operazioni che si renderanno necessarie nell'interesse della Città.

### **OBBLIGAZIONI SPECIFICHE A CARICO DEL SUPERFICIARIO**

Il superficiario avrà l'onere di destinare a giardino pubblico, all'interno dell'area oggetto di costituzione del diritto di superficie, una porzione di terreno della superficie non inferiore a mq. 800 (nell'ambito della quale potrà essere eventualmente realizzata la quota di verde da destinarsi ai sensi del combinato disposto dell'art. 21, comma 11, del Regolamento del Verde Pubblico e Privato della Città di Torino n. 317 e dell'art. 30 del Regolamento Edilizio n. 302). Tale area, che dovrà essere dotata di accesso diretto dalla via pubblica, dovrà essere attigua a quella attualmente identificata al catasto terreni della Città di Torino al Fg. 1297 n. 491 parte, con la quale dovrà compenetrarsi in modo da formare un insieme quanto più uniforme" (originando, in tal modo, un'area verde dell'estensione di circa 1.500 mq.).

Si precisa che l'area stessa concorre alla dotazione di cui all'art. 30 del Regolamento Edilizio.

Sulla stessa dovranno essere piantati, a cura e spese del superficiario, almeno 8 alberi d'alto fusto di specie autoctone (da individuarsi di concerto con il Servizio Verde Gestione della Città). Detto giardino dovrà essere attrezzato, sempre a cura e spese del superficiario, per assicurarne la pubblica fruibilità secondo le normative vigenti e dotato di illuminazione, di giochi per i bimbi, con relativa pavimentazione antishock (ed eventuale recinzione di delimitazione), aiuole verdi, percorsi pedonali, panchine, cestini, rastrelliere per biciclette e cartelli informativi; i relativi lavori dovranno concludersi (piantumazioni incluse) entro il termine di ultimazione delle opere di realizzazione della struttura. L'aggiudicatario, entro 90 giorni dalla stipulazione del contratto costitutivo del diritto di superficie, avrà l'obbligo di assoggettare tale area all'uso pubblico in modo da consentirne la fruizione pubblica tutti i giorni, 24h/24. Nell'ipotesi in cui dovessero successivamente emergere esigenze di tutela della sicurezza, dell'incolumità pubblica o di prevenzione di atti vandalici a danno delle attrezzature del giardino, d'intesa con la Città e previa installazione di idonea recinzione a cura e spese del superficiario le Parti potranno decidere di limitarne l'apertura alle sole ore diurne. In tal caso le operazioni di apertura e chiusura al pubblico del giardino verranno effettuate direttamente dal superficiario / gestore a proprie cura e spese.

Il superficiario, per tutta la durata del diritto di superficie, dovrà assicurare la pulizia, la cura del verde orizzontale e verticale della suddetta area e la manutenzione, anche straordinaria, di tutte le attrezzature ivi insistenti nei termini meglio infra descritti; gli interventi afferenti la cura del verde dovranno essere coordinati con quelli che il condominio sito ai civici 208-210/A del corso Racconigi ed ai civici 19/A della via Lussimpiccolo effettuerà sull'adiacente terreno di mq. 684 già assoggettato all'uso pubblico (rappresentato con perimetro rosso nell'estratto di mappa costituente allegato n. 1 alla deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2016 04620/131), identificato al catasto terreni della Città di Torino al Fg. 1297 n. 491 parte.

La demolizione della recinzione che attualmente cinge l'area in argomento verso la proprietà comunale sarà effettuata a cura e spese del superficiario congiuntamente all'allestimento del giardino di cui sopra.

### **PARCHEGGI PERTINENZIALI**

Il superficiario, oltre ai parcheggi da realizzarsi ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 2, comma 2 della legge 122/1989 s.m.i., avrà la facoltà di procedere alla costruzione di ulteriori box / posti auto aggiuntivi, di carattere pertinenziale, nel sottosuolo dell'area sulla quale il diritto di superficie verrà costituito. Per la realizzazione di tali ulteriori unità immobiliari, che dovranno essere pertinenzialmente abbinate ad alloggi presenti sul territorio cittadino, il proponente stesso dovrà procedere al versamento di un corrispettivo pari ad €. 20/mc. con esclusione delle specifiche intercapedini e rampe veicolari, nonché delle uscite pedonali – al netto delle rispettive murature -, misurando il volume dal pavimento dell'ultimo piano interrato all'estradosso della soletta di copertura (vuoto per pieno).

## **RESIDENZA UNIVERSITARIA**

### **OBBLIGAZIONI DEL CONCORRENTE NELLA REALIZZAZIONE DEGLI SPAZI E NELLA EROGAZIONE DEI SERVIZI**

Con la partecipazione all'asta il concorrente si impegna ad indicare e fornire tutti i servizi sotto specificati nonché a realizzare gli spazi e i locali *infra* previsti.

Ogni tipologia di attività, di tipo commerciale e non, realizzata nella struttura, dovrà ottemperare ai requisiti igienico sanitari e di sicurezza (impianti, scarichi etc.) richiesti dalla vigente normativa e dovrà essere munita della relativa licenza.

### **ARTICOLAZIONE STRUTTURA**

L'area dovrà obbligatoriamente essere destinata all'edificazione di una residenza universitaria.

La tipologia costruttiva è libera.

Tuttavia, dovrà essere assicurato, dall'aggiudicatario, il corretto inserimento ambientale dell'intervento, in un'ottica di salvaguardia della qualità urbana e di coerenza con il contesto urbano circostante. A tal fine, spetterà agli Uffici e alle Commissioni competenti la valutazione tecnica afferente il progetto proposto e le indicazioni per eventuali miglioramenti progettuali occorrenti per il raggiungimento di una buona formalità architettonica e costruttiva, anche attraverso la cura di temi specifici che possano avere incidenza sulla qualità ambientale del contesto, quali, ad esempio, le cromie e gli elementi di arredo urbano, con lo scopo di assicurare un armonioso equilibrio morfologico e funzionale tra gli spazi pubblici e privati.

La struttura dovrà, inoltre, conseguire la certificazione ambientale comunitaria Ecolabel europeo, ai sensi del Regolamento CE n. 66/2010 e dalle Decisioni della Commissione 2009/578/CE per i servizi di ricettività turistica.

Il concorrente, a pena di nullità dell'offerta, dovrà peraltro impegnarsi, nell'edificazione, a rispettare le seguenti prescrizioni:

- Le tipologie abitative di carattere residenziale dovranno essere conformi a quanto previsto dal Regolamento Edilizio della Città di Torino, (approvato con deliberazione Consiglio Comunale mecc. n. 2003 08280/038 in data 20 dicembre 2004, come modificato, da ultimo, con deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2012 03796/020 del 24 settembre 2012;



- Le tipologie abitative di carattere ricettivo dovranno essere conformi a quanto stabilito dalla legge regionale n. 34 del 14 luglio 1988, s.m.i., disciplinante le norme igienico-sanitarie delle strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere, eccezion fatta per le seguenti specifiche:
- a) ogni camera non potrà essere destinata a più di due persone;
  - b) in materia di servizi igienici, la struttura dovrà essere dotata di bagni ad uso esclusivo di camera singola di dimensioni non inferiori a 2 mq., o di bagni condivisi (da max 3 persone), di superficie non inferiore a 3 mq..
  - c) ciascuna unità abitativa (anche eventualmente integrata in monolocali/bilocali/mini-alloggi) dovrà essere arredata, almeno nelle parti essenziali, ed essere dotata di collegamento internet e riscaldamento.

### **SPAZI D'USO COMUNE E SERVIZI DI BASE GRATUITI**

Dovranno, inoltre, essere realizzati i seguenti locali e messi a disposizione gli *infra* descritti servizi di base, oggetto di fruizione gratuita da parte degli ospiti:

- 1) servizio di pronto intervento notturno (dalle ore 23 alle ore 7). Il relativo svolgimento potrà avvenire anche senza la presenza fisica di personale addetto, mediante sistemi tecnologici a distanza o videosorveglianza che assicurino la reperibilità di un operatore o un sistema di chiamate di emergenza o comunque l'attivazione di un rapido intervento;
- 2) sala studio/lettura;
- 3) sala per attività ricreative e giochi da tavolo;
- 4) sala polivalente dotata di almeno 99 posti;
- 5) nel caso in cui l'operatore non intenda dotare le unità abitative di angolo cottura (neppure nella formula eventualmente integrata in mini alloggi con servizi igienici e cucina, la cui ordinaria gestione e pulizia saranno a carico dei residenti), ovvero ne doti solo alcune, lo stesso dovrà procedere alla realizzazione di locali idonei alla preparazione, alla consumazione ed alla conservazione (mediante idoneo frigorifero) dei pasti in rapporto di uno ogni 15 studenti (nel relativo computo verranno conteggiati i soli studenti le cui unità abitative sono sprovviste di angolo cottura), anch'essi oggetto di pulizia e gestione a carico dei residenti. Detti locali dovranno essere distribuiti con una certa uniformità nelle porzioni residenziali della struttura;
- 6) copertura wi-fi;
- 7) servizio di pulizia delle parti comuni;
- 8) parcheggio bici.

### **SERVIZI AGGIUNTIVI A PAGAMENTO E SERVIZI EXTRA**

Dovranno, inoltre, essere resi disponibili – a pagamento - per soddisfare eventuali richieste dei residenti i seguenti servizi aggiuntivi:

- 1) parcheggio auto/moto nelle quantità di legge;
- 2) locale lavanderia con macchine lavatrici e asciugatrici a gettone.

Il Soggetto gestore potrà, ovviamente, dotare la struttura di ulteriori servizi extra (es. locale copisteria, servizio di pulizia domestica, servizio di fornitura di biancheria da letto e da bagno, Bar / caffetteria), purché gli stessi non siano incompatibili con le normative vigenti e non pregiudichino in alcun modo la fruizione e l'espletamento dei servizi di base ed aggiuntivi.

La tariffa per la fruizione per i servizi aggiuntivi ed i servizi extra rimane libera.

### **TIPOLOGIA UTENZA**

Il concorrente si impegna a destinare:

- almeno il 70% dei posti a studenti iscritti ai corsi di laurea (corsi di laurea triennale-primo livello, specialistica-secondo livello, dottorato-terzo livello), a scuole di specializzazione, a master universitari, a stagisti (tirocinanti iscritti ad un corso di studi), a borsisti, a partecipanti a corsi di formazione, a studenti stranieri e non in mobilità attraverso programmi di scambio internazionale, a studenti del progetto Erasmus e di altri progetti di scambi internazionali, a studenti iscritti a corsi di laurea o master presso gli istituti di Alta Formazione torinesi (Accademia Albertina, Conservatorio, Ssml Vittoria, led, laad, Iusto Rebaudengo, Escp-Europe, Scuola Holden);
- il restante 30% alle seguenti particolari categorie di utenti oltre, ovviamente, a quelle sopra indicate: studenti laureati iscritti ad un secondo corso di laurea, docenti universitari e non, visiting professor, ricercatori, dipendenti delle università, parenti di degenti ospedalieri, partecipanti iscritti a manifestazioni sportive;

Durante il periodo estivo compreso tra il 1° luglio ed il 31 agosto, nonché nel periodo pasquale e natalizio l'intera struttura potrà ospitare le particolari categorie di utenti indicate nel 30% di cui sopra ovvero, qualora le stesse non esaurissero i posti a disposizione, anche ulteriori tipologie di utenza.

## **CANONI DI LOCAZIONE E CONVENZIONAMENTO UNITÀ ABITATIVE**

La retta relativa al 51% dei posti letto (soggetta a regime tariffario convenzionato) non potrà eccedere i seguenti importi:

- €. 450,00/posto letto/mese, I.V.A. ed utenze escluse per le camere singole;
- €. 350,00/posto letto/mese, I.V.A. ed utenze escluse per le camere doppie.

Si precisa che trattasi di tariffe massime e che eventuali offerte al rialzo non verranno prese in considerazione; il loro decremento in termini percentuali sarà viceversa oggetto di valutazione in sede di gara sino ad un massimo di punti 50/100, purché il concorrente si assuma contestualmente l'impegno a praticare i prezzi offerti.

La retta inerente il restante 49% dei posti letto sarà libera.

In merito alle tariffe convenzionate si precisa che tale regime si intende applicabile per 10 mesi annui, escludendo, cioè, il periodo estivo dal 1 luglio al 31 agosto, nonché il periodo di vacanze pasquali e natalizie solo per le unità rimaste libere. Il regime convenzionato si estende anche a tali periodi qualora lo studente occupante o comunque l'avente titolo decida, per qualsiasi motivo, di sostare nella struttura.

I canoni, convenzionati o liberi che siano, si intendono - in ogni caso - comprensivi della fruizione di tutti i servizi sopra indicati, ad esclusione di quelli a pagamento specificamente individuati e di quelli extra, la cui somministrazione è rimessa alla discrezionalità dell'aggiudicatario, come sopra riportato.

Negli importi sopra indicati non sono comprese le utenze riferibili ai consumi individuali di energia elettrica e gas (ove presente), riscaldamento, raffrescamento, acqua, mentre nei medesimi rientrano le utenze riferite alle parti comuni.

Dopo il primo anno di funzionamento della struttura i canoni, al netto delle imposte ed utenze, potranno essere soggetti a rivalutazione Istat annua (in misura pari al 75% dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati). Le tariffe inerenti la quota convenzionata potranno essere oggetto, ogni 4 anni, a partire dal 10° anno successivo alla stipula della convenzione, di rideterminazione di intesa con la Città.

## CONVENZIONAMENTO

### A) ATTO DI VINCOLO DI DESTINAZIONE

Entro 90 giorni dalla stipulazione dell'atto costitutivo del diritto di superficie dovrà essere sottoscritto atto di vincolo di destinazione di durata trentennale, da trascriversi nei pubblici registri immobiliari, contenente l'impegno dell'operatore aggiudicatario, da assumersi per sé e propri aventi causa, a non modificare la destinazione a residenza universitaria per una durata di trent'anni. Detto atto di vincolo conterrà la seguente disciplina:

- 1) alla scadenza del termine trentennale la destinazione potrà essere rinnovata per un periodo da concordare mediante nuova convenzione con l'aggiudicatario o suoi aventi causa, previa revisione delle condizioni economiche e tariffarie;
- 2) alla scadenza, qualora si verificano mutamenti delle condizioni che hanno determinato la scelta di destinare la struttura a residenza universitaria, verrà riconosciuta facoltà di modificarne la destinazione mediante la sottoscrizione di una nuova convenzione relativa ad altra attrezzatura di interesse pubblico, in conformità alle previsioni urbanistiche ed alla normativa al momento vigente. A tal fine l'aggiudicatario o suoi aventi causa dovrà presentare istanza alla Città entro i 6 mesi precedenti la scadenza trentennale.

### B) CONVENZIONE ATTUATIVA

Entro 90 gg. dalla stipulazione del contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie e contestualmente all'atto di vincolo di cui sopra, dovrà essere sottoscritta convenzione attuativa per la disciplina del convenzionamento della struttura collettiva. Detta convenzione, di natura patrimoniale, oltre a comprendere gli impegni ed obblighi sopra indicati alle voci "Spazi d'uso comune e servizi di Base", "Servizi aggiuntivi a pagamento e servizi extra", "Tipologia utenza" e "Canoni di locazione e convenzionamento unità abitative", conterrà la seguente disciplina:

- 1) per tutta la durata del diritto di superficie, l'aggiudicatario o suoi aventi causa provvederanno, anche per il tramite di idoneo soggetto gestore che assumerà gli obblighi e le responsabilità conseguenti, alla gestione della Residenza Universitaria e/o dei singoli servizi previsti. I rapporti tra il superficiario ed il soggetto gestore della residenza e/o dei singoli servizi saranno regolati da apposito atto tra le parti nel rispetto delle pattuizioni stabilite nel bando di gara e nella convenzione attuativa, compresa l'applicazione delle penali e sanzioni per l'inadempimento di cui *infra*, dandone preventiva comunicazione scritta alla Città. Il superficiario rimane in ogni caso l'unico soggetto obbligato nei confronti della Città fino all'eventuale trasferimento del diritto di superficie;
- 2) per tutta la durata del rapporto contrattuale il diritto di superficie sull'area e la proprietà superficaria della soprastante struttura non potranno essere trasferite se non in blocco, stante la connotazione unitaria di attrezzatura di interesse pubblico. E' fatto obbligo nel contratto di trasferimento del diritto di superficie sull'area e della proprietà superficaria della soprastante struttura - a pena di nullità dello stesso - di richiamare gli obblighi previsti, con ritrascrizione integrale di tutte le relative clausole. In ogni caso, gli eventuali successori o aventi causa a qualsiasi titolo del superficiario subentreranno allo stesso negli obblighi derivanti dalla convenzione stessa;
- 3) in caso di inadempimento degli obblighi relativi alla locazione, al canone ed alla destinazione dei posti alloggio, la Città, previa diffida all'esatto adempimento nel termine di 30 giorni, applicherà al soggetto superficiario una penale, per mensilità, pari al doppio dell'importo del canone di locazione massimo percepito dal gestore;
- 4) fuori dai casi stabiliti dal paragrafo precedente, in caso di gravi e reiterate violazioni degli obblighi relativi alla gestione dei servizi di cui sopra, la Città, previa diffida all'esatto adempimento nel termine di 30 giorni, applicherà una penale pari al triplo dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione corrisposti alla Città;
- 5) in tutti i casi di reiterata inottemperanza degli obblighi previsti dal convenzionamento [come definiti al successivo paragrafo "Contributo di costruzione"], il superficiario - o suoi

aventi causa - sarà tenuto a corrispondere la differenza tra quanto versato in applicazione dell'art. 12 comma 6 del Regolamento n. 314 (come meglio *infra* dettagliato) e quanto dovuto in assenza di convenzione con riferimento alle tariffe previste per le relative categorie di appartenenza;

- 6) in caso di persistenti e reiterate gravi inadempienze, tali da pregiudicare la connotazione della residenza universitaria e servizi annessi quale attrezzatura di interesse pubblico secondo le previsioni di P.R.G., previa intimazione all'esatto adempimento nel termine di 60 giorni, le pattuizioni convenzionali potranno intendersi anticipatamente risolte ed il Comune provvederà ad integrare la struttura nel proprio patrimonio, senza che sia dovuto indennizzo, indennità o corrispettivo alcuno;
- 7) per tutta la durata del diritto di superficie l'aggiudicatario o i suoi aventi causa avranno l'onere di destinare, a titolo gratuito, per un numero massimo di 15 giorni all'anno, la sala polivalente da realizzarsi all'interno della struttura per lo svolgimento di eventi culturali, manifestazioni, conferenze, corsi ed altre attività organizzate dalla Città, che ne farà richiesta con formale preavviso di almeno 15 giorni lavorativi al soggetto gestore. Entro la prima settimana di ogni semestre quest'ultimo dovrà comunicare alla Direzione Cultura, Educazione e Gioventù della Città le date in cui la sala potrà essere messa a disposizione nel semestre successivo.
- 8) il monitoraggio sulla corretta esecuzione contrattuale sarà effettuato dai competenti uffici Direzione Cultura, Educazione e Gioventù [fatta salva la verifica dell'adempimento di cui alla lettera C) *infra* indicata, spettante alla Direzione Verde della Città]. A tal fine il superficiario (o, per esso, il soggetto gestore) dovrà produrre alla Città, entro il 31 dicembre di ogni anno e per l'intera durata del diritto di superficie, una relazione che illustri la situazione complessiva della gestione, il numero delle unità abitative/stanze occupate per ciascun mese con le tipologie di utilizzatori in numeri assoluti e suddivise in percentuale, le tariffe applicate e le modalità di erogazione dei servizi.

#### C) ATTO ASSOGGETTAMENTO USO PUBBLICO, ONERI DI MANUNTENZIONE E PULIZIA AREE, SANZIONI.

Il superficiario, come meglio specificato al paragrafo "Obbligazioni specifiche a carico del superficiario", che qui si intendono espressamente richiamate, avrà l'onere di destinare a giardino pubblico, all'interno dell'area oggetto di costituzione del diritto di superficie, una porzione di terreno della superficie non inferiore a mq. 800. A tal fine dovrà provvedere al suo allestimento integrale a norma di legge.

In caso di grave inadempimento degli obblighi previsti relativi all'allestimento dell'area da destinarsi a giardino pubblico, ovvero inerenti la pulizia, la manutenzione e la cura delle aree da assoggettarsi all'uso pubblico, la Città provvederà, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1454 c.c., ad invitare il superficiario, a mezzo di diffida scritta con lettera raccomandata, a sanare l'inadempimento entro il termine di 30 giorni; il superficiario sarà tenuto, entro il predetto termine, a porre rimedio all'inadempimento contestato ovvero a dimostrarne l'insussistenza. Trascorso inutilmente tale termine, la Città avrà la facoltà di disporre l'esecuzione delle opere o degli interventi in danno del superficiario.

Qualora il superficiario sia reiteratamente inadempiente agli obblighi di cui al precedente paragrafo, fatta comunque salva l'esecuzione degli interventi in danno del superficiario nei termini sopra riportati, la Città provvederà ad applicare al soggetto superficiario una penale, per ogni violazione, pari al doppio dell'importo del costo sostenuto dalla Città.

#### **CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

Il calcolo relativo agli oneri di urbanizzazione dovuti sarà effettuato, per ciò che riguarda la quota percentuale oggetto di convenzionamento tariffario, in applicazione di quanto disposto dall'articolo 12, comma 6, del Regolamento Comunale n. 314 in materia di disciplina del contributo di costruzione con riferimento alla tariffa prevista per gli interventi per attività produttive, mentre, per

ciò che riguarda la quota percentuale non oggetto di convenzionamento e per le altre attività non rientranti nell'ambito dello stesso, in ottemperanza alle disposizioni dello stesso Regolamento che fissano le tariffe per ogni singola categoria di appartenenza. Per convenzionamento si intende il canone inferiore agli importi tariffari massimi indicati alla voce "Canoni di locazione e convenzionamento unità abitative" che l'operatore si impegna a praticare.

Inoltre, in caso di insediamento di attività accessorie commerciali e pubblici esercizi dovrà essere garantita la relativa dotazione di parcheggi nelle quantità previste dalla legge e dai regolamenti comunali.



Deliberazione CC. mecc. u.  
2016 04620/131

Allegato n. 3

CITTA' DI TORINO

Il Dirigente di Area  
Dott. Giuseppe NOTA

DIREZIONE EDIFICI MUNICIPALI, PATRIMONIO E VERDE – AREA PATRIMONIO  
SERVIZIO DIRITTI REALI

Deliberazione avente ad oggetto: “DESTINAZIONE D’USO DEL TERRENO DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN VIA MALTA/VIA LUSSIMPICCOLO. MODIFICA PRECEDENTI PROVVEDIMENTI DELIBERATIVI. APPROVAZIONE COSTITUZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE NOVANTANOVENNALE PER LA REALIZZAZIONE DI UNA RESIDENZA UNIVERSITARIA”.

Vista la deliberazione della Giunta Comunale del 16 ottobre 2012 mecc. n. 2012 05288/128.

Vista la circolare dell’Assessorato al Bilancio, Tributi, Personale e Patrimonio del 30 ottobre 2012 prot. 13884.

Vista la circolare dell’Assessorato Bilancio, Tributi, Personale e Patrimonio del 19 dicembre 2012 prot. 16298.

Effettuate le valutazioni ritenute necessarie,

si dichiara che il provvedimento richiamato all’oggetto non rientra tra quelli indicati all’art. 2 delle disposizioni approvate con determinazione n. 59 (mecc. 201245155/066) datata 17 dicembre 2012 del Direttore Generale in materia di preventiva valutazione dell’impatto economico delle nuove realizzazioni che comportano futuri oneri, diretti o indiretti, a carico della Città.

IL DIRIGENTE D’AREA  
Dr. Giuseppe NOTA