

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

22 maggio 2018

Convocata la Giunta presieduta dalla Sindaca Chiara APPENDINO sono presenti, oltre al Vicesindaco Guido MONTANARI, gli Assessori:

Roberto FINARDI

Marco GIUSTA

Francesca Paola LEON

Sergio ROLANDO

Alberto SACCO

Sonia SCHELLINO

Alberto UNIA

Assenti, per giustificati motivi, le Assessori: Maria LAPIETRA - Federica PATTI - Paola PISANO.

Con l'assistenza del Segretario Generale Mauro PENASSO.

OGGETTO: COMPENDIO SITO IN VIA S. MARINO 10 - COSTITUZIONE DIRITTO SUPERFICIE / PROPRIETÀ SUPERFICIARIA 50ENNALE PER LA REALIZZAZIONE DI R.S.A. PER ANZIANI NON AUTOSUFFICIENTI E/O POSTI LETTO C.A.V.S., COMUNITÀ ALLOGGIO PER DISABILI E SERVIZI AL TERRITORIO. PREZZO BASE D'ASTA EURO 8.840.000,00. APPROVAZIONE.

Proposta degli Assessori Rolando e Schellino.

Con il Piano delle Dimissioni Immobiliari per il triennio 2018/2020 - parte integrante del D.U.P. - approvato con deliberazione del Consiglio Comunale (mecc. 2018 00759/024) del 10 aprile 2018, è stata prevista la costituzione del diritto di superficie 50ennale sull'area sita in via San Marino 10, approssimativamente raffigurata con perimetro rosso nell'unito estratto di mappa (**all. 1**), con contestuale trasferimento della proprietà superficaria sul fabbricato ivi insistente, denominato "Casa Protetta", il cui stato di fatto è rappresentato nelle allegate planimetrie (**all. 2**). Attualmente l'immobile è occupato dall'A.O.U. Città della Salute e della Scienza di Torino e, in minima parte, dalla Città, che vi gestisce una Comunità alloggio per disabili fisico-motori. La prevista cessione reca il vincolo di destinare il bene a Residenza Sanitaria Assistenziale e/o a posti letto C.A.V.S., nonché di riservare spazi per una comunità alloggio per persone con disabilità, di superficie analoga all'attuale, oltre che a servizi al territorio.

Si tratta, in esecuzione dell'atto consigliare, di provvedere agli atti necessari al perseguimento di quanto su indicato. A questo fine nel presente provvedimento saranno esposti i presupposti che motivano questa scelta e saranno precisati le condizioni ed i termini più significativi da apporre nel procedimento di gara per la selezione del contraente, nei cui confronti saranno costituiti e trasferiti i diritti.

L'operazione mira a dare una sollecita risposta ad una precisa istanza: il progressivo invecchiamento della popolazione ha reso, infatti, evidente la necessità di dotare il territorio cittadino delle risposte necessarie ad affrontare i bisogni conseguenti all'aumento delle persone in condizioni croniche di non autosufficienza.

In particolare, a partire dai primi anni Duemila si è riscontrato un incremento della richiesta di residenzialità da parte di questi cittadini per affrontare il quale in città non risultava allestito un numero adeguato di posti-letto: ciò ha determinato la necessità per l'Amministrazione Comunale di predisporre procedure ad evidenza pubblica per favorire la rapida crescita della disponibilità dell'offerta sia in dimissione protetta, sia in lungo assistenza, al fine di contrastare l'emergente fenomeno di "emigrazione" degli anziani non autosufficienti verso strutture collocate fuori Torino, con conseguente disagio per gli stessi e per le rispettive famiglie.

Pertanto, a partire dal 2009 l'Amministrazione Comunale ha intrapreso varie iniziative finalizzate all'attivazione di nuovi posti-letto tramite riqualificazione di presidi già esistenti o nuove edificazioni.

Nella medesima ottica, con deliberazione della Giunta Comunale (mecc. 2009 01876/019) del 7 aprile 2009 la Città aveva approvato un Protocollo d'Intesa con la Regione Piemonte, l'Azienda Ospedaliero Universitaria San Giovanni Battista di Torino (oggi "Città della Salute e della Scienza") e l'A.S.L. TO2 (oggi A.S.L. "Città di Torino") avente ad oggetto la gestione in capo alle predette Aziende di percorsi di dimissioni protette, continuità

assistenziale e lungo assistenza rispettivamente presso le strutture “Casa Protetta”, sita in via San Marino 10, l’Istituto “Carlo Alberto”, sito in corso Casale 56/58 e l’Istituto “Maria Bricca”, sito in via Maria Bricca 9. Tale Protocollo, approvato anche dalla Giunta Regionale del Piemonte con deliberazione n. 9-11414 in data 18 maggio 2009, è stato sottoscritto dalle parti in data 22 maggio 2009.

Con l’adozione del precitato Protocollo la Città aveva inteso, in integrazione con le Aziende Sanitarie territoriali e con l’allora A.O.U. San Giovanni Battista di Torino, procedere alla revisione e al potenziamento della rete di risposte dedicate alla non autosufficienza, nel rispetto della titolarità sanitaria delle stesse.

Al fine di garantire l’operatività della predetta intesa, con deliberazione del Consiglio Comunale (mecc. 2009 01898/019) del 29 aprile 2009 venne approvato il trasferimento trentennale della proprietà superficiaria degli immobili sopra citati con costituzione del diritto di superficie sulle aree di pertinenza in capo alle suddette Aziende sanitarie ed ospedaliere, senza corrispettivo in denaro, con tempistiche differenti.

Per rendere possibile l’assunzione della titolarità della gestione delle strutture in capo alle precitate Aziende nelle more della formalizzazione contrattuale, con deliberazione della Giunta Comunale (mecc. 2009 03388/008) del 29 maggio 2009 veniva altresì autorizzata la stipulazione di un contratto di comodato d’uso gratuito in favore delle medesime sui relativi compendi immobiliari.

Per quanto riguarda la Residenza I.R.V. – Casa Protetta il contratto di comodato d’uso con la A.O.U. San Giovanni Battista è stato successivamente stipulato con atto in data 13 luglio 2009 rep. A.P. 3619. Non costituivano oggetto di comodato la parte di immobile posta al piano primo con accesso da via S. Marino 10 adibita a comunità alloggio per persone disabili, le residue aree antistanti l’ingresso principale di via S. Marino 10 adibite a verde e a parcheggio, nonché le porzioni del piano interrato e del piano terra adibite a sede della Medicina Legale dell’allora A.S.L. TO1 (in uso alla stessa in forza di contratto di comodato rep. A.P. 3868 del 21 maggio 2010). Era previsto che il contratto avesse decorrenza dal 1° giugno 2009, sino alla data di stipulazione del summenzionato atto costitutivo della proprietà superficiaria sull’immobile, ovvero sino al 30 giugno 2011, nell’ipotesi in cui entro tale data non si fosse giunti alla predetta formalizzazione e le Parti non avessero convenuto diversamente.

Nonostante gli iniziali intenti delle Parti non si è tuttavia potuti giungere negli anni successivi all’auspicata formalizzazione contrattuale, a causa delle differenti strategie operative adottate dall’A.O.U. Città della Salute e della Scienza di Torino, sebbene la stessa abbia, sino ad ora, continuato ad utilizzare i locali in accordo con la Città.

Con comunicazione in data 20 ottobre 2015, prot. 102563, l’Azienda in argomento, (sulla base del proprio Programma Operativo Aziendale per il triennio 2015/2017), ha reso nota alla Civica Amministrazione la propria volontà di addivenire al rilascio dei locali utilizzati a titolo di comodato, dichiarazione d’intenti incompatibile con la costituzione del diritto di superficie in proprio favore sull’immobile in questione, cui il comodato era preordinato.

Prendendo atto di tali intendimenti, la Città ha valutato l'opportunità di addivenire all'operazione negoziale prefigurata nel Piano Dismissioni, che permetterà di rafforzare la rete dei servizi per anziani non autosufficienti, valorizzare il patrimonio della Città e fornire occasione di investimento per operatori privati, generando così importanti ricadute anche sul versante dell'occupazione.

Per quanto concerne le caratteristiche dell'operazione, l'ipotesi su cui si è ragionato è quella di addivenire alla costituzione del summenzionato diritto per la durata di anni 50, attesa l'entità degli interventi di ristrutturazione ed adeguamento da effettuarsi. Nell'operazione verranno inclusi anche i locali ubicati al piano interrato ed al piano terra già adibiti a Servizi di Medicina Legale da parte dell'ASL TO1 di cui si è detto, atteso che gli stessi sono stati formalmente riconsegnati alla Città (come da verbale di consegna del 25 maggio 2017), mentre non sarà interessata la porzione storica del complesso immobiliare parallela al corso Unione Sovietica che si affaccia verso la via San Marino, al momento destinata a servizi della Città di Torino per la disabilità fisico-motoria, ad alcune sedi di Associazioni operanti nell'ambito socio-assistenziale.

All'aggiudicatario verrà imposto l'obbligo di mantenere – per tutta la durata del diritto di superficie da costituirsi sul complesso immobiliare – l'attuale destinazione a RSA per anziani non autosufficienti e, in minor parte, a Comunità Alloggio per disabili fisico-motori (la cui gestione diretta verrà pertanto dismessa dalla Città, come meglio infra precisato). L'aggiudicatario avrà, inoltre, l'obbligo di destinare spazi a servizi aperti al territorio e la facoltà di riconvertire i posti letto R.S.A. in posti letto C.A.V.S. (Continuità Assistenziale a Valenza Sanitaria ai sensi della determinazione dirigenziale regionale 30 dicembre 2015 n. 924 e s.m.i.) da programmare con l'A.S.L. Città di Torino. Tale operazione risulta ora fattibile, atteso che con nota in data 21 maggio 2018 l'A.O.U. Città della Salute e della Scienza di Torino ha confermato la propria volontà di non addivenire alla sottoscrizione dell'atto costitutivo del diritto di superficie in proprio favore e di rilasciare definitivamente ed improrogabilmente il complesso immobiliare a far tempo dal 1° ottobre 2018. L'Azienda provvederà al contestuale trasferimento in proprie sedi delle proprie attività, attualmente consistenti in due reparti di lungo degenza, nonché di tutto il personale ivi operante.

L'intero compendio è pervenuto alla Città a seguito dello scioglimento dell'IPAB "Istituto di Riposo per la Vecchiaia" (I.R.V.), ente morale, disciolto con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Piemonte del 27 giugno 1980, n. 5801, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino in data 12 marzo 1984 ai numeri 7931/6418. A seguito dello scioglimento le funzioni, il personale e il patrimonio dell'IPAB sopra citata sono stati trasferiti alla Città, con vincolo di destinazione dei beni e delle relative rendite a servizi di assistenza sociale. Di tale devoluzione la Città ha preso atto con successive deliberazioni della Giunta Comunale (mecc. 1981 04369/01) del 19 maggio 1981 e (mecc. 1981 10200/03) del 12 novembre 1981, nonché con deliberazione di Consiglio Comunale (mecc. 1982 01275/08) del 1° marzo 1982.

La palazzina oggetto di dismissione è situata nella manica che si affaccia su via San Marino, con ingresso al civico n. 10.

L'immobile nasce storicamente come parte del grande complesso edilizio dell'ex '*Istituto dei poveri vecchi*', che si estende parallelamente lungo l'intero tratto del corso Unione Sovietica ricompreso tra la via San Marino e la via Filadelfia. La costruzione, affidata all'arch. Crescentino Caselli, allievo di Alessandro Antonelli, fu realizzata tra il 1883 e il 1887. Il complesso è stato riconosciuto di interesse culturale ai sensi delle disposizioni di cui agli artt. 10-12 del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) con decreto della Direzione Regionale dei Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte n. 685 del 16 dicembre 2013. La porzione oggetto di dismissione non è, peraltro, originaria, poiché quella primigenia venne completamente distrutta durante il secondo conflitto mondiale a seguito dei pesanti bombardamenti anglo-americani. Nel dopoguerra l'I.R.V. ha provveduto alla sua ricostruzione secondo un disegno discordante rispetto alla sagoma originaria, sulla base dell'autorizzazione del Consiglio Superiore del LL.PP., voto n. 931 del 20 luglio 1959 e del Provveditorato alle OO.PP. per il Piemonte, autorizzazione 3 marzo 1962 n. 4954 div. I, i cui lavori vennero portati a compimento solo negli anni ottanta del Novecento. La Città di Torino subentrò quindi all'I.P.A.B. disciolta ed il presidio divenne funzionante come "Casa Protetta" rivolto all'accoglienza di persone anziane non autosufficienti, con un primo intervento strutturale avviato sulla scorta dei requisiti previsti dalla L.R. 59/1985 e gestito in forma diretta con personale comunale.

Negli anni l'immobile ha continuato ad operare come "Casa Protetta" e, a seguito dell'evoluzione normativa in tema di residenzialità, la Città, a tappe successive, ha avviato una complessa attività di ristrutturazione dei presidi comunali allora gestiti in forma diretta per rendere autorizzabile il presidio come R.S.A. in regime definitivo ai sensi del D.P.C.M. 22.12.1989, che aveva dettato le norme per la costruzione di nuove R.S.A. o l'adeguamento dei presidi esistenti, "Case Protette" comprese.

Il presidio, alla fine dei lavori, risultava avere una capienza di 144 posti letto (già conteggiati in sede di programmazione regionale di fabbisogno di posti letto per anziani, ancor prima della più recente D.G.R. 46-528 del 4 agosto 2010 che regola il rilascio del parere rispetto alla compatibilità con la programmazione sanitaria regionale ai sensi dell'art. 8 ter D.Lgs. 502/1992 così come modificato dal D.Lgs. 229/1999); lo stesso era poi stato autorizzato come R.S.A. con deliberazione del Direttore Generale ASL TO 1 n. 417/H1.05/09 del 23 aprile 2009 intestata alla Città di Torino, autorizzazione successivamente volturata all'A.O.U. San Giovanni Battista di Torino con deliberazione del Commissario ASL TO 1 n. 246/H105/2011 del 14 aprile 2011.

Fino ad oggi l'A.O.U. Città della Salute e della Scienza di Torino, per fronteggiare la crescente necessità di fornire risposte a valenza sanitaria per pazienti in dimissioni ospedaliere, ha utilizzato il Presidio per la gestione di percorsi di dimissioni protette, continuità assistenziali e lungodegenza.

La palazzina, elevata a sei piani fuori terra, oltre a semi-interrato e sottotetto, è realizzata secondo schema di pianta ad "F" con una manica longitudinale e due trasversali che si innestano perpendicolarmente alla prima. Ne costituisce pertinenza un'ampia area esterna adibita a verde, viabilità interna e a parcheggi. Su una parte della medesima, in posizione ribassata rispetto al piano di campagna, è stato realizzato un basso fabbricato ospitante alcuni dei locali tecnici del complesso immobiliare ed una cabina elettrica in uso alla società AEM Torino Distribuzione S.p.A. (avente n. d'inventario RA-33, posta a servizio non solo della palazzina, ma collegata alla rete di distribuzione elettrica cittadina per la continuità del servizio).

All'interno del corpo di fabbrica prospiciente via San Marino 10 ed oggetto di questo provvedimento, in una porzione del piano primo, è collocata una Comunità alloggio per persone con disabilità fisico-motoria, autorizzata al funzionamento per 6 posti letto con determinazione dirigenziale n. 21 del 30.09.2010 e gestita direttamente dalla Città di Torino.

I predetti spazi verranno inclusi nella presente procedura di gara, che vedrà impegnato il titolare del diritto reale alla realizzazione nella porzione di edificio di un presidio residenziale a carattere comunitario, ai sensi della normativa regionale vigente, destinato a persone con disabilità fisico-motoria, che dovrà configurarsi come presidio residenziale a sé stante e distinto dalla R.S.A. e con ingresso dedicato e separato. Il proprietario superficario potrà inoltre prevedere un ampliamento dei posti sino ad un massimo di 10 previo ottenimento della verifica di compatibilità del combinato disposto dell'art. 8 ter e dell'art. 3 del D.P.R. 14/01/1997.

Come indicato dal Consiglio Comunale mediante approvazione in data 16 aprile 2018 della mozione (mecc. 2017 05648/002), verrà posta particolare attenzione alle fasi di riorganizzazione della Comunità, in modo da garantire la continuità delle condizioni e della qualità di vita delle persone con disabilità che attualmente vi abitano: durante i lavori esse saranno temporaneamente ricollocate a cura della Città in altre strutture idonee, assicurando loro la facoltà di tornare ad abitare nella nuova Comunità di via San Marino 10, una volta ultimata e vincolando in tal senso il gestore.

A tale scopo il Servizio Disabili, attraverso il Coordinamento Interventi e Servizi Integrati per la Disabilità motoria/Servizio Passepartout, assumerà fin d'ora funzioni di monitoraggio tecnico e qualitativo dei percorsi di trasferimento temporaneo e reinserimento nel nuovo presidio, curando le relazioni tra i diretti interessati e le loro famiglie e i gestori dei presidi fino alla ricollocazione definitiva.

Il personale comunale attualmente impiegato nella struttura oggetto della presente gara sarà ricollocato nell'ambito del più ampio piano di riorganizzazione dei servizi sociali avviato con la deliberazione di Giunta Comunale del 17 aprile 2018 (mecc. 2018 01361/019).

Sin dall'avvio dell'iter istruttorio finalizzato alla procedura in oggetto la Città ha inteso porre in essere tutte le azioni possibili allo scopo di rendere indipendente e funzionale la parte di edificio che sarebbe rimasta alla propria competenza.

Pertanto, è stato costituito tra la Divisione Servizi Sociali, la Divisione Servizi Tecnici e

la Società IREN Servizi un apposito gruppo di lavoro che esaminasse specificamente le condizioni tecniche necessarie al superamento delle problematiche, in particolare impiantistiche, che sarebbero potute insorgere a seguito della separazione della porzione oggetto del diritto di superficie rispetto al rimanente complesso edilizio e, quindi, valutasse la concreta fattibilità della predetta separazione.

La Città provvederà alla separazione fisica ed impiantistica (salvo quanto *infra* precisato) della palazzina oggetto di costituzione della proprietà superficiaria / diritto di superficie rispetto alla restante porzione del complesso immobiliare ex I.R.V. con oneri a proprio carico. Il superficiario avrà, viceversa, l'onere di addivenire alla realizzazione di tutte le opere occorrenti per l'autonomia impiantistica del fabbricato oggetto di gara sostenendo direttamente il costo delle relative opere.

Il medesimo dovrà inoltre addivenire - a proprie cura e spese - all'esecuzione di tutti i lavori necessari a garantire il funzionamento della struttura secondo un proprio piano progettuale purché conforme alle destinazioni d'uso impresse, presentando entro il termine di mesi 30 dalla sottoscrizione dell'atto costitutivo del diritto di superficie (definitivo) la relativa richiesta di autorizzazione al funzionamento dei presidi residenziali previsti.

Relativamente al disciplinare di gara per la costituzione del diritto di superficie e trasferimento della proprietà superficiaria, si indicano le seguenti condizioni da prevedere in tale documento.

Oggetto della gara è la costituzione del diritto di superficie cinquantennale sull'area approssimativamente evidenziata in colore rosso nell'estratto di mappa allegato al presente provvedimento in corso di frazionamento con contestuale trasferimento della proprietà superficiaria per la medesima durata sulla porzione della struttura ivi insistente, con obbligo di realizzazione di una R.S.A. a favore di persone anziane non autosufficienti e/o di posti letto in C.A.V.S., nonché, in minor parte, a Comunità Alloggio a favore di persone con disabilità fisico-motoria ed a servizi al territorio.

Contestualmente al rogito costitutivo del diritto di superficie/proprietà superficiaria, la Città si riserverà servitù di passaggio senza corrispettivo in denaro per accedere ai locali tecnici e ai magazzini di propria afferenza siti al piano interrato, nonché alla porzione storica del fabbricato ex I.R.V. che si affaccia sul corso Unione Sovietica, così come indicati in tinta gialla nella planimetria allegata (**all. 3**), di durata pari a quella del diritto di superficie/proprietà superficiaria.

Con la sottoscrizione dell'atto notarile si intenderanno automaticamente costituite, ai sensi di quanto previsto dall'art. 1062 del codice civile, le servitù reciproche tra il lotto stesso e le aree ed i fabbricati con lo stesso contigui, beni destinati a rimanere di proprietà della Città ed insistenti sulle aree individuate a C.T. al Foglio 1397, nn. 83, 91, 104, 105 e 99.

Con la stipulazione dell'atto costitutivo del diritto di superficie/proprietà superficiaria del compendio immobiliare l'acquirente si intenderà subentrato a tutti gli effetti di legge alla Città nella concessione d'uso gratuito del locale posto nel cortile interno, ospitante la cabina elettrica

inventario n. RA-33, in favore di AEM Torino Distribuzione S.p.A. (o altra società nella quale si fosse nel frattempo trasformata, scissa, fusa, ecc...), sino al 27 novembre 2036, intendendosi automaticamente costituite le servitù occorrenti per l'accesso, il recesso e la manutenzione del locale.

Il valore del diritto di superficie/proprietà superficiaria cinquantennale da porre a base di gara è stato quantificato dall'allora Servizio Valutazioni con perizia n. 58/2017 in Euro 8.840.000,00.

Poiché, tra l'altro, l'immobile ricade in Area destinata dal vigente PRG a Servizi Pubblici lettere "a", "u", "cr", "z", "t", anche ai sensi dell'art. 19 delle NUEA, l'atto costitutivo (definitivo) del diritto di superficie/proprietà superficiaria conterrà apposita clausola di vincolo di destinazione cinquantennale dell'immobile - da trasciversi nei Pubblici Registri Immobiliari a favore della Città separatamente ed autonomamente dall'atto costitutivo stesso, a conferma della trascrizione del vincolo già effettuata in data 12 marzo 1984 ai numeri 7931/6418 - in prevalenza a residenza per persone anziane non autosufficienti e/o di posti letto in Continuità Assistenziale a Valenza Sanitaria e in minor parte a Comunità Alloggio per persone disabili fisico-motori e a servizi al territorio.

Il partecipante alla presente gara dovrà, a pena di esclusione, possedere i requisiti generali di partecipazione, nonché requisiti di capacità consistenti nell'aver conseguito nel triennio precedente la partecipazione alla gara un fatturato non inferiore a Euro 10.000.000,00 al netto dell'I.V.A. conseguito in attività di gestione di servizi residenziali socio-sanitari per persone anziane non autosufficienti di dimensioni pari ad almeno 60 posti-letto e servizi residenziali per disabili.

Qualora il partecipante non possieda in proprio i predetti requisiti di capacità, dovrà indicare in sede di presentazione dell'offerta il nominativo del soggetto gestore o dei soggetti gestori per R.S.A per anziani non autosufficienti e/o Comunità Alloggio per disabili in possesso di tutti i suddetti requisiti, fornendo adeguata documentazione comprovante.

Il possesso dei requisiti dovrà essere mantenuto per tutta la durata cinquantennale del diritto di superficie/proprietà superficiaria e valutato dalla Civica Amministrazione, per cui la sostituzione del soggetto gestore o dei soggetti gestori durante la vigenza contrattuale, potrà realizzarsi solo previa verifica del possesso dei descritti requisiti, opportunamente atualizzati, nonché autorizzazione da parte della Città. Nell'ipotesi di eventuali passaggi gestionali, allo scopo di assicurare la continuità assistenziale degli ospiti e di costituire una garanzia occupazionale nelle modalità consentite dalla legge e regolamentate dai contratti collettivi di lavoro, l'aggiudicatario, ai fini dell'individuazione del personale da assumere, s'impegnerà a verificare preventivamente la disponibilità e garantire priorità al personale già operante nella struttura nel corso della gestione pregressa.

I rapporti tra il superficiario e l'eventuale soggetto terzo gestore della residenza e dei singoli servizi saranno regolati da apposito atto tra le parti, nel rispetto delle pattuizioni stabilite nel bando di gara e nell'atto di vincolo, compresa l'applicazione delle penali e sanzioni per

l'inadempimento di cui meglio si dirà, 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.

Il superficiario, ovvero il gestore indicato dal medesimo, dovrà richiedere le autorizzazioni al funzionamento e gli accreditamenti necessari per la conduzione delle attività attinenti alla R.S.A. per anziani non autosufficienti e/o eventuali posti letto C.A.V.S. ed alla Comunità Alloggio per persone disabili entro 30 mesi dalla data di stipulazione dell'atto costitutivo (definitivo) del diritto di superficie, secondo le norme in vigore al momento, prevedendosi opportune penali per il mancato rispetto del vincolo sopra indicato, di cui si dirà *infra*.

Relativamente alle modalità di svolgimento dei servizi di R.S.A. e C.A.V.S., come pure alle relative tariffe, si dà atto che esse sono disciplinate da apposite disposizioni legislative nazionali e regionali.

Si prevede peraltro che la struttura sarà in ogni caso vincolata ad aderire ai percorsi di qualità definiti dalla Regione e/o ASL "Città di Torino" per l'espletamento di tali servizi.

Per quanto riguarda la Comunità Alloggio per persone disabili, la regolamentazione dei rapporti con la Città (in qualità di Ente gestore dei servizi sociali) e con l'ASL "Città di Torino", relativamente agli inserimenti ed al riconoscimento delle rette spettanti, troverà applicazione mediante autorizzazione, accreditamento e sua iscrizione all'Albo cittadino dei prestatori di servizi, e sottoscrizione della relativa convenzione.

Pur nella salvaguardia della destinazione a Residenza per persone anziane non autosufficienti/C.A.V.S., che permane la destinazione principale, allo scopo di favorire progettualità che attengano a servizi aperti al territorio o agli ospiti negli spazi extra standard autorizzativi, il superficiario dovrà garantire, previo accordo e autorizzazione da parte della Città, attività rivolte al territorio con il coinvolgimento delle organizzazioni del Terzo Settore ivi operanti. Le attività dovranno essere comunque finalizzate a far sì che la struttura costituisca un centro-risorsa per la comunità locale in risposta alle domande emergenti poste dalla stessa e al contempo a garantire opportunità di frequentazione/contatto tra il territorio circostante e gli ospiti della struttura.

Inoltre, il superficiario dovrà garantire l'assistenza religiosa agli ospiti della Residenza, indipendentemente dalla confessione di appartenenza.

Per tutta la durata contrattuale i locali dovranno essere completamente arredati ed attrezzati a cura e spese del superficiario in maniera adeguata all'uso previsto e alle norme vigenti.

La procedura di scelta dell'aggiudicatario avverrà in base a quanto previsto dall'articolo 73, lettera c) Regio Decreto n. 827 del 23 maggio 1924.

Il criterio di aggiudicazione sarà quello della miglior offerta economica, secondo quanto disposto dall'articolo 76 Regio Decreto sopra richiamato.

Non saranno ammissibili offerte di valore inferiore a quello a base d'asta.

Il bando di gara dovrà prevedere la stipulazione di contratto preliminare entro 3 giorni lavorativi dalla data di seduta pubblica di aggiudicazione provvisoria con contestuale versamento di Euro 4.000.000,00 a titolo di acconto. Tale contratto sarà sottoposto alle condizioni sospensive dell'emanazione dell'autorizzazione alla costituzione del diritto (trattandosi di bene soggetto a vincolo ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. come da decreto n. 685 del 16 dicembre 2013) nonché della verifica del possesso dei requisiti di ordine generale in capo all'aggiudicatario. Il saldo dell'importo di aggiudicazione dovrà essere versato al momento della stipulazione del contratto definitivo, da effettuarsi ad avveramento delle condizioni predette e non appena l'immobile sarà reso libero dall'A.O.U. Città della Salute e della Scienza di Torino, previa formale richiesta della Città. In caso di mancato possesso dei requisiti di cui sopra, ovvero di mancata stipulazione dell'atto definitivo entro il termine indicato, la Città provvederà ad incamerare la cauzione provvisoria versata in sede di gara.

Il compendio sarà ceduto libero da ipoteche e pignoramenti, da arretrati di imposte e tasse gravanti sulla proprietà sino al momento del rogito, con garanzia per evizione, senza obbligo da parte della Città di Torino di eseguire alcuna opera edilizia e/o impiantistica ulteriore rispetto a quelle di separazione sopra indicate, di sgomberare e/o smaltire rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presente in loco.

L'aggiudicatario avrà l'obbligo di eseguire a propria cura e spese le eventuali opere di bonifica (anche bellica) o messa in sicurezza che si rendano necessarie e 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, di rimozione e smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose o inquinanti che si rendano necessarie in ordine all'area oggetto di costituzione del diritto di superficie, rimarranno in ogni caso ad esclusivo carico del superficario, che dovrà assumere ogni obbligazione in materia.

In caso di ritardo del termine di 30 mesi per la presentazione dell'istanza volta all'ottenimento delle autorizzazioni al funzionamento e degli accreditamenti necessari per la conduzione delle attività attinenti alla R.S.A. e/o a posti letto C.A.V.S. la Città, previa diffida, applicherà al superficario una penale pari ad Euro 10.000,00 per ogni mese di ritardo. In caso di persistenti e reiterate gravi inadempienze, tali da pregiudicare la connotazione della RSA / C.A.V.S. o della Comunità Alloggio, previa intimazione all'esatto adempimento nel termine di 60 giorni, le pattuizioni convenzionali ed il diritto di superficie potranno intendersi anticipatamente risolti.

Il monitoraggio sulla corretta esecuzione contrattuale sarà effettuato dai competenti uffici della Città. A tal fine il superficario dovrà produrre alla Città, entro il 31 gennaio di ogni anno e per l'intera durata del diritto di superficie, una relazione riferita all'anno precedente che illustri la situazione complessiva della gestione e le modalità di erogazione dei servizi.

E' consentito al superficario ed ai suoi successori e aventi causa, previa autorizzazione

della Città, cedere ad altri (in possesso - in proprio o attraverso il gestore indicato - dei requisiti di partecipazione richiesti dal presente provvedimento) il diritto di superficie/proprietà superficaria sull'area e sulla soprastante struttura; il compendio dovrà essere ceduto solo in blocco, stante la connotazione unitaria di attrezzatura di interesse pubblico nonché congiuntamente alla titolarità dell'autorizzazione al funzionamento e dell'accreditamento nel rispetto della normativa vigente, limitatamente alla durata temporale del diritto reale; è consentita la costituzione sull'immobile di garanzie reali a condizione che alla scadenza il manufatto venga riconsegnato alla Città libero da vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli e liti di qualsiasi natura. In ogni caso l'aggiudicatario dovrà inserire negli atti di trasferimento del diritto di superficie/proprietà superficaria il vincolo all'utilizzo dell'area e del fabbricato per le destinazioni previste dal presente provvedimento e dal bando di gara. In tutti i casi gli eventuali successori o aventi causa a qualsiasi titolo del superficario subentreranno allo stesso negli obblighi derivanti dall'atto stesso.

Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire necessario per la ristrutturazione della R.S.A., saranno corrisposti - ove dovuti - gli oneri concessori per attività produttive così come previsto dall'articolo 12 del Regolamento Comunale in materia di Disciplina del Contributo di Costruzione.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di non aggiudicare in presenza di offerte insoddisfacenti o non sufficientemente affidabili, ovvero di circostanze sopravvenute.

In caso di presentazione di una sola offerta l'Amministrazione potrà ugualmente decidere di aggiudicare o meno sulla scorta delle medesime motivazioni. È fatta altresì salva la possibilità di non aggiudicare qualora ciò si renda opportuno sulla base di nuove o diverse valutazioni dell'interesse pubblico, senza che i concorrenti possano per tale motivo vantare pretese di sorta.

La durata del diritto, determinata in anni 50 con decorrenza dalla stipulazione del rogito notarile definitivo potrà essere rinnovata alla scadenza, previo assenso della Città ed alle condizioni economiche che verranno stabilite, da manifestarsi secondo le norme che saranno allora vigenti, su richiesta scritta del superficario o suoi aventi causa, corredata da una descrizione delle opere realizzate e delle modalità di impiego, che pervenga almeno un anno prima della scadenza stessa. Al termine il diritto si estinguerà; l'area con il fabbricato oggetto del diritto torneranno in piena proprietà della Città, senza oneri per quest'ultima, secondo quanto previsto dal Codice Civile. Alla scadenza del diritto cesseranno tutti i rapporti instaurati dal superficario o suoi aventi causa con i privati sulla base di quanto previsto dall'articolo 954 Codice Civile, commi 1 e 2, ferma restando la facoltà della Città di procedere in tal caso al rilascio di concessioni d'uso a favore dei privati stessi.

Al termine del diritto di superficie/proprietà superficaria o in caso di risoluzione anticipata dello stesso, l'area ed il fabbricato dovranno essere riconsegnati alla Città liberi e sgomberi da cose non funzionali all'esercizio delle varie attività cui sono deputati gli spazi, in buone condizioni di manutenzione in conformità a tutte le disposizioni di legge e regolamento

vigenti in materia all'atto della riconsegna, nonché liberi da vincoli e liti di qualsiasi natura. Il superficiario dovrà garantire in ogni caso la continuità assistenziale degli ospiti, agevolando il passaggio gestionale.

Sei mesi prima della riconsegna verrà accertato, in contraddittorio tra i tecnici delle parti e fatto constare in apposito verbale, lo stato di fatto dell'immobile e degli impianti ad essi afferenti; le eventuali difformità riscontrate dovranno essere sanate prima della riconsegna.

Tutte le nuove opere eventualmente realizzate sull'immobile in oggetto saranno acquisite in proprietà dalla Città ai sensi dell'articolo 934 Codice Civile alla scadenza del contratto, senza che la stessa sia tenuta a corrispondere all'aggiudicatario alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo, neppure ai sensi dell'art. 2041 cod. civ..

Durante l'intera durata contrattuale il superficiario, o suoi aventi causa, dovrà eseguire a sua cura e spese tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria/ristrutturazione e/o riqualificazione necessarie per assicurare l'ottimale funzionamento ed il buono stato di conservazione dell'edificio e degli impianti, nonché realizzare le opere edili ed impiantistiche richieste per l'ottenimento di tutte le certificazioni necessarie per il funzionamento della struttura.

Il Comune di Torino dovrà essere manlevato da qualsiasi responsabilità o danno provocato durante l'esecuzione di lavori di riqualificazione e manutenzione (anche straordinaria) sull'immobile, nonché nell'effettiva gestione del fabbricato per tutta la durata del diritto di superficie/proprietà superficiaria.

Il presente provvedimento non rientra, per natura e contenuti, tra quelli assoggettati alle disposizioni in materia di Valutazione dell'Impatto Economico, come risulta dal documento allegato (**all. 4**). Per quanto non indicato si rimanda alle leggi statali, regionali, nonché ai regolamenti comunali in vigore.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto che ai sensi dell'art. 48 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, la Giunta compie tutti gli atti rientranti, ai sensi dell'art. 107, commi 1 e 2 del medesimo Testo Unico, nelle funzioni degli organi di governo che non siano riservati dalla Legge al Consiglio Comunale e che non ricadano nelle competenze, previste dalle leggi o dallo Statuto, del Sindaco o degli organi di decentramento;

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:
favorevole sulla regolarità tecnica;
favorevole sulla regolarità contabile;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale (mecc. 2018 00759/024) del 10 aprile 2018;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale (mecc. 2009 01898/019) del 29 aprile

2009;

Viste le circolari dell'Assessorato al Bilancio, Tributi, Personale e Patrimonio del 30 ottobre 2012 prot. 13884 e del 19 dicembre 2012 prot. 16298;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

DELIBERA

per le motivazioni indicate in narrativa che qui si richiamano per fare parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e delle decisioni assunte:

- 1) di prendere atto della comunicazione del 20 ottobre 2015, prot. 102563, con cui l'A.O.U. Città della Salute e della Scienza di Torino (sulla base del proprio Programma Operativo Aziendale per il triennio 2015/2017) ha reso nota alla Civica Amministrazione la propria volontà di addivenire al rilascio dei locali utilizzati a titolo di comodato, dichiarazione d'intenti incompatibile con la costituzione del diritto di superficie in proprio favore sull'immobile in questione, cui il comodato era preordinato, successivamente ribadita con nota del 21 maggio 2018;
- 2) di approvare la costituzione del diritto di superficie/proprietà superficiaria (in soprasuolo e sottosuolo) per la durata di anni 50 con decorrenza dal rogito notarile a mezzo di procedura asta pubblica sull'immobile descritto in premessa, attualmente individuato al Catasto Fabbricati della Città di Torino al Fg. 1397 particella 83 subalterno 1 parte, meglio rappresentato nella planimetria costituente allegato 2, insistente su area censita al Catasto Terreni al Foglio 1397 mappali 103 e 105 parte, in corso di frazionamento, approssimativamente evidenziata con perimetro rosso nell'estratto di mappa costituente allegato 1, documenti uniti al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale, prevedendo il vincolo prevalente di destinazione a Residenza Sanitaria Assistenziale rivolta a persone anziane non autosufficienti e/o a posti letto C.A.V.S., nonché, in minor parte, a Comunità Alloggio per persone con disabilità fisico-motoria e a servizi aperti al territorio; il diritto di superficie / la proprietà superficiaria si estenderà, altresì, al basso fabbricato ubicato all'interno del cortile ospitante alcuni locali tecnici del complesso immobiliare e la cabina elettrica in uso alla società AEM Torino Distribuzione S.p.A. di cui si è detto in premessa, immobile attualmente sprovvisto di identificativo catastale autonomo; di approvare, altresì, le riserve di servitù in favore della Città sulle aree meglio rappresentate in colore giallo nella planimetria costituente allegato 3 e le ulteriori servitù e diritti ed obbligazioni a cui si è fatto esplicito riferimento nella narrativa del presente provvedimento;
- 3) di approvare che il superficiario sia individuato mediante asta pubblica con il metodo delle offerte segrete, ai sensi del Regolamento per l'esecuzione della Legge 24 dicembre 1908 n. 783, approvato con R.D. 17 giugno 1909 n. 454, verso il corrispettivo a base d'asta di Euro 8.840.000,00 fuori campo I.V.A. Il saldo dell'importo di aggiudicazione

dovrà essere versato al momento della stipulazione del contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie/proprietà superficaria, mentre un acconto di Euro 4.000.000,00 dovrà essere corrisposto in sede di contratto preliminare, da stipularsi entro 3 giorni dall'aggiudicazione provvisoria;

- 4) di dare atto che saranno a carico del superficiario tutte le spese dovute ad opere di manutenzione ordinaria e straordinaria edile ed impiantistica necessarie per assicurare l'ottimale funzionamento ed il buono stato di conservazione dell'edificio e degli impianti per tutta la durata del diritto;
- 5) di demandare ai competenti Servizi la redazione della Scheda Patrimoniale che conterrà 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, in conformità al presente provvedimento;
- 6) di approvare i criteri generali ed il criterio di aggiudicazione che sono descritti nella narrativa del presente atto, ivi compreso il vincolo di destinazione cinquantennale da trasciversi nei Pubblici Registri immobiliari;
- 7) di demandare a successivi provvedimenti dirigenziali l'approvazione del bando di gara e l'espletamento di tutti gli adempimenti tecnici, amministrativi e contabili si rendessero necessari al fine dell'ulteriore seguito del procedimento ed alla eventuale formalizzazione contrattuale;
- 8) di dichiarare che il presente provvedimento non rientra nelle 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;
- 9) di confermare che il complesso immobiliare oggetto del presente provvedimento resta sottoposto al vincolo di destinazione socio-assistenziale in considerazione della provenienza da patrimonio I.P.A.B., come confermato da apposita clausola di destinazione da inserirsi nel rogito;
- 10) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

L'Assessore al Bilancio, Tributi,
Personale e Patrimonio
Sergio Rolando

L'Assessora alla Salute,
Politiche Sociali e Abitative
Sonia Schellino

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

Il Dirigente
Area Patrimonio
Giuseppe Nota

La Dirigente
Area Politiche Sociali
Marina Merana

La Dirigente
Servizio Anziani e Tutela
Maria Adelaide Brach Prever

La Dirigente
Servizio Disabili
Paola Chironna

p. La Dirigente
Servizio Contratti Attivi di Mercato
Acquisizioni e Dismissioni Immobiliari
(Magda Iguera)
Simonetta Cei

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

p. Il Direttore Finanziario
La Dirigente Delegata
Alessandra Gaidano

Verbale n. 29 firmato in originale:

LA SINDACA
Chiara Appendino

IL SEGRETARIO GENERALE
Mauro Penasso

La presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio del Comune, ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 (Testo Unico Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL.), dal 28 maggio 2018.