



CITTA' DI TORINO

**DIPARTIMENTO SERVIZI INTERNI
DIVISIONE AMMINISTRATIVA PATRIMONIO**

ATTO N. DD 8671

Torino, 29/12/2023

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: INDIZIONE GARA MEDIANTE ASTA PUBBLICA PER LA COSTITUZIONE DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA CINQUANTENNALE CON VINCOLO DI DESTINAZIONE A RESIDENZA PER PERSONE ANZIANE AUTOSUFFICIENTI IN CONDIZIONI DI FRAGILITA' SUL COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN TORINO, VIA BRICCA 9 - LOTTO UNICO - APPROVAZIONE.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 192 del 29 marzo 2022 veniva, tra l'altro, approvato il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari della Città per il triennio 2022-2024", contenente l'elenco degli immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente e suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione.

Tra tali beni era annoverato il compendio immobiliare costituente la R.A.A. "Maria Bricca", sito in via Bricca 9 e ricompreso in maggior corpo tra le vie Bricca, Figlie dei Militari e Moncalvo, per il quale veniva prevista la costituzione di una proprietà superficiaria 50ennale, verso il prezzo a base d'asta di €. 3.170.000,00, con vincolo di destinazione a residenza per persone anziane autosufficienti in condizioni di fragilità.

In esecuzione di tale provvedimento, con successiva deliberazione della Giunta Comunale n. 368 del 31 maggio 2022, veniva approvata l'attivazione di una procedura di asta pubblica per la costituzione del diritto di cui trattasi sul compendio in oggetto, prevedendo, tra l'altro:

- che il vincolo di destinazione sopra citato gravasse l'immobile per tutta la durata del diritto di proprietà superficiaria;
- la riserva di utilizzo da parte della Città, a titolo di comodato, per tutta la durata del diritto di proprietà superficiaria, di un'area dell'estensione di mq. 800 circa (meglio rappresentata con tratteggio verde nella planimetria costituente allegato 2 alla delibera di Giunta Comunale sopra richiamata), da adibirsi a parcheggio, intendendosi automaticamente costituite per la medesima durata temporale, in favore dell'Amministrazione, le servitù di passaggio pedonale e carraio occorrenti per accedervi dall'ingresso carraio posto sulla via Bricca.

Con successiva determinazione dirigenziale n. 319 del 26 gennaio 2023 veniva, pertanto, indetta l'asta pubblica n. 12/2023, conclusa, tuttavia, infruttuosamente per mancanza di offerte.

Peraltro, non essendo venuto meno l'interesse dell'Amministrazione alla dismissione del cespite,

secondo le linee di indirizzo fissate dai provvedimenti deliberativi sopra richiamati, con determinazione dirigenziale n. 1891 del 18 aprile 2023 si riteneva di indire una nuova asta pubblica (n. 32/2023) finalizzata alla costituzione della proprietà superficiaria 50ennale sul complesso immobiliare in questione, con vincolo di destinazione a residenza per persone anziane autosufficienti in condizioni di fragilità al prezzo base di €. 2.853.000,00 (importo ridotto del 10% rispetto a quello oggetto dell'ultima asta disertata).

Poiché anche tale secondo incanto andava deserto, con determinazione dirigenziale n. 4144 del 26 luglio 2023 si approvava un terzo esperimento di dismissione (asta pubblica n. 80/2023) al medesimo prezzo.

Preso atto che anche tale ultimo incanto si è concluso infruttuosamente, stante l'interesse dell'Amministrazione a proseguire secondo le linee di indirizzo sopra menzionate, con il presente provvedimento si ritiene di indire una nuova Asta pubblica finalizzata alla costituzione della proprietà superficiaria 50ennale sul complesso immobiliare in questione, attualmente utilizzato quale "Residenza Assistenziale Alberghiera", con vincolo di destinazione a residenza per persone anziane autosufficienti in condizioni di fragilità, al prezzo base di €. 2.567.700,00 (importo ridotto di un ulteriore 10% rispetto a quello oggetto dell'ultima asta disertata).

Quanto sopra, in esecuzione di quanto previsto dal Piano Dismissioni Immobiliari 2023-2025, costituente parte integrante del D.U.P. per il triennio 2023-2025, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 189 del 17 aprile 2023 ed aggiornato, da ultimo con deliberazione del Consiglio Comunale n. 685 del 6 novembre 2023 oltre che del "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari della Città per il triennio 2024-2026", approvato unitamente al D.U.P. 2024-2026 con deliberazione consiliare n. 837 del 18 dicembre 2023, che ha recepito il nuovo prezzo a base d'asta, nonché in conformità all'art. 43 comma 5° lettera b) del Regolamento n. 397/2021 per l'Acquisizione, la gestione e la valorizzazione dei beni immobili della Città.

Al fine di consentire agli operatori economici una migliore valutazione in merito alla sostenibilità dell'investimento sull'immobile di cui trattasi, si precisa - come da indicazioni della competente Divisione Disabilità, Anziani e Tutele - che l'utilizzo a "Residenza Assistenziale Alberghiera" non esaurisce le tipologie di servizi residenziali rivolte alle persone anziane autosufficienti atte ad assolvere il vincolo di destinazione; infatti, richiamando il bando le normative vigenti, detto vincolo dovrà seguirne le indicazioni e l'evoluzione, che potranno in futuro prevedere diverse ed ulteriori tipologie di accoglienza residenziale, sempre rivolte ad anziani in condizioni di fragilità. Si precisa, inoltre, che, stante la natura socio assistenziale dell'accoglienza residenziale, la retta giornaliera è attualmente a carico degli utenti per una percentuale pari al 43,5 % del complessivo ammontare ed è coperta dal Comune per la restante percentuale del 56,5 % (cosiddetta "integrazione retta"). A tal proposito si evidenzia che le attuali modalità di calcolo dell'integrazione della retta (che oggi considerano i redditi disponibili dell'interessato così come definito dalla deliberazione del Consiglio Comunale 11 giugno 2012, mecc. 2012 02263/019, ancora applicata dalla Città durante il regime transitorio disposto dalla Regione) saranno oggetto di rinnovata regolamentazione che dovrà essere conforme alle Linee Guida regionali per l'applicazione uniforme della normativa I.S.E.E. di cui al D.P.C.M. n. 159/2013 nell'ambito del Sistema Regionale Integrato degli Interventi e Servizi Sociali (adottate con D.G.R. n. 23 - 6180 del 07/12/22, modificate dalla più recente D.G.R. 5 giugno 2023, n. 10-6984), con la previsione di una minore incidenza della quota di retta a carico degli utenti sulla base del solo valore ISEE."

Il termine per la predisposizione del nuovo regolamento è stato indicato dalla Regione Piemonte al 31 dicembre 2023 con la D.G.R. n. 11-7489 del 29 settembre 2023, tuttavia sono ancora in corso in merito i necessari confronti e interlocuzioni del Comune, sia con la Regione che con gli altri Enti gestori dei Servizi Sociali del Piemonte, ed a livello nazionale per il tramite dell'ANCI".

Il compendio immobiliare ricade in Area classificata nel vigente PRG come Zona Urbana Storico Ambientale (ZUSA16) - Area a servizi privati di interesse pubblico - Area collinare, ed è attualmente censito al C.F. del Comune di Torino al Foglio 1311, particelle 222, 225, 228 e 145,

subalterno 3, graffate, al Foglio 1311, particella 229, nonché al Foglio 1311, particelle 224 e 227 graffate, ed al Foglio 1311, particella 223, subb. 1 e 2; il medesimo insiste su area individuata al C.T. al Foglio 1311, particelle 145, 222, 223, 224, 225, 227, 228, 229, dell'estensione di mq. 12.600 circa.

Il fabbricato che ospita la Residenza Assistenziale Alberghiera - R.A.A. è censito al C.F. al Fg. 1311, particelle 222, 225, 228 e 145, subalterno 3, graffate, è edificato a 4 piani fuori terra, oltre a 2 piani interrati ed ha una superficie commerciale di mq. 4.610 circa.

Il medesimo è stato autorizzato sulla scorta della DGR 38/92 per una capienza massima di 63 ospiti, suddivisa in tre nuclei abitativi, dislocati sui tre piani identici di cui si compone la residenza, ognuno dei quali è in grado di ospitare 21 persone, con una dotazione di 9 camere singole e 6 camere doppie, a cui si aggiungono tutti i locali ad uso collettivo previsti dallo standard autorizzativo, i locali tecnici e quelli di deposito.

La proprietà superficaria verrà costituita anche sul basso fabbricato ad uso cabina elettrica ubicato all'interno dell'area verde pertinenziale all'Istituto in oggetto, in adiacenza alla via Figlie dei Militari; tale immobile, censito al C.F. al Foglio 1311, particella 223, subb. 1 e 2, insiste su area censita al C.T. al Foglio 1311, particella 223.

Costituirà analogamente oggetto di proprietà superficaria il basso fabbricato ubicato in prossimità dell'accesso carraio posto sulla via Bricca; tale immobile accatastato al C.F. al Foglio 1311, particelle 224 e 227 graffate, insiste su area censita al C.T. al Foglio 1311, particelle 224 e 227 ed ospita attualmente la centrale termica a servizio sia dell'Istituto Carlo Alberto, ubicato in corso Casale 56, sia della attuale R.A.A. Maria Bricca.

Si dà atto che parte delle aree pertinentziali al compendio immobiliare, unitamente ai manufatti un tempo insistenti sulle stesse, oggi demoliti, con Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte del 19 novembre 2009 (trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. in data 3 febbraio 2010 ai nn. 4136/2952), è stata dichiarata di interesse culturale ai sensi degli artt. 10 e 12 D.Lgs. 42/2004. Sebbene i manufatti, come anticipato, oggi non siano più esistenti, ad eccezione del muro storico perimetrale dell'Istituto Carlo Alberto e di un tratto di muro perpendicolare alla via Figlie dei Militari, anch'esso storico, le aree, attualmente individuate al C.T. al Foglio 1311, particelle 222, 223, 224, 225 e 229, risultano ancora formalmente gravate da detto vincolo. Per esse si è provveduto a domandare il rilascio della prescritta autorizzazione alla costituzione della proprietà superficaria 50ennale ad opera della competente Soprintendenza, che ne riporterà le relative prescrizioni (salva l'eventuale revisione del Decreto con stralcio delle relative particelle dal novero di quelle gravate), procedimento all'attualità ancora pendente. Conseguentemente, in caso di persistenza del vincolo, la stipulazione dell'atto costitutivo rimarrà subordinata al previo ottenimento di detta autorizzazione, mentre quella dell'atto ricognitivo sarà, a propria volta, subordinata all'avveramento della condizione sospensiva concernente il mancato esercizio del diritto di prelazione spettante agli Enti legittimati, ai sensi dell'art. 60 e ss. D.Lgs. 42/2004.

Per quanto concerne le porzioni dello storico muro di cinta dell'antico Istituto Carlo Alberto che insistono sulle aree oggetto della proprietà superficaria, le risultanze del procedimento di verifica dell'interesse culturale, attivato ai sensi degli artt. 10-12 del predetto D.Lgs 42/2004, hanno condotto ad un esito negativo, come comunicato dal Ministero della Cultura - Segretariato Regionale per il Piemonte con nota in data 2 febbraio 2022.

Peraltro, con nota in data 27 settembre 2022, a seguito di specifica richiesta dei competenti organi Ministeriali, la Città ha provveduto a richiedere la verifica d'interesse culturale anche sui sedimi del compendio immobiliare non gravati da vincolo, atteso che un tempo costituivano aree di pertinenza del più volte citato Istituto Carlo Alberto, verifica all'attualità ancora in corso. Il fabbricato sede attuale della "R.A.A. Maria Bricca", stante l'epoca di costruzione, non è viceversa soggetto al predetto procedimento di verifica dell'interesse culturale.

Resta inteso che, nell'ipotesi in cui la Soprintendenza dovesse ritenere meritevoli di tutela tali aree

ed apporre sulle stesse il vincolo d'interesse culturale, la stipulazione dell'atto costitutivo della proprietà superficaria anche su tali porzioni del compendio immobiliare sarà subordinata all'ottenimento della prescritta autorizzazione all'alienazione, analogamente a quanto già visto a proposito delle porzioni immobiliari già gravate dal vincolo.

Conseguentemente, nell'ipotesi in cui taluno degli Enti legittimati dovesse esercitare il diritto di prelazione sulle porzioni vincolate del predetto compendio immobiliare, il superficario avrà facoltà di recedere dal contratto ai sensi dell'art. 61, comma 6 del D.Lgs 42/2004.

Il prezzo posto a base d'asta, come anticipato è pari ad €. 2.567.700,00 oltre I.V.A., ed imposta di registro in misura fissa nell'ammontare di legge.

La gara si svolgerà secondo quanto indicato nell'allegato "Disciplinare (Allegato 1)".

Al Disciplinare sono, a sua volta, allegati i fac-simile dell'istanza di partecipazione (Allegato A), della dichiarazione sostitutiva di certificazione (Allegati B e B/1) e dell'offerta economica (Allegato C), specificamente predisposti per agevolare la partecipazione al pubblico, nell'ottica di una semplificazione procedimentale e di una migliore trasparenza e pubblicità dell'azione amministrativa, nonché la Scheda Tecnico-Patrimoniale (Allegato D) relativa al cespite (che ne illustra la situazione di fatto e di diritto nota all'Amministrazione).

L'asta di cui al presente provvedimento sarà esperita con il sistema delle offerte segrete ai sensi del R.D. 827 del 23 maggio 1924 e ss.mm.ii. e del Regolamento per l'Acquisizione, Gestione e Valorizzazione dei Beni Immobili della Città di Torino n. 397, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 280/2021 del 12 aprile 2021, con aggiudicazione a favore del concorrente la cui offerta sia la maggiore e raggiunga almeno il prezzo posto a base di gara. Non sarà oggetto di valutazione la qualità dell'offerta, considerato che prodromica all'avvio delle attività è l'autorizzazione al funzionamento in base a criteri stabiliti dalla normativa regionale di riferimento. L'aggiudicazione avrà luogo anche in caso di un'unica offerta valida riferita al Lotto, purché almeno pari al prezzo a base d'asta.

In ogni caso, la presentazione di offerte non costituirà obbligo a contrarre per l'Amministrazione, la quale, per sopravvenute comprovate esigenze istituzionali o di interesse pubblico, nei casi consentiti dalla legge, potrà esercitare i poteri di autotutela, senza che ciò comporti risarcimento o indennizzo alcuno.

L'immobile sarà ceduto in proprietà superficaria cinquantennale, con decorrenza dalla stipulazione del rogito notarile, secondo le condizioni riportate nella Scheda Tecnico-Patrimoniale costituente allegato "D" al Disciplinare di gara.

L'atto di costituzione della proprietà superficaria – fermo restando l'ottenimento della relativa autorizzazione ad opera della competente Soprintendenza e l'esito delle risultanze dell'ulteriore procedimento di verifica richiesto dagli organi Ministeriali di cui si è detto - dovrà essere stipulato entro il giorno 10 maggio 2024.

La data di stipula potrà essere posticipata comunque esclusivamente per:

- a) sopravvenute esigenze dell'Amministrazione, tempestivamente e debitamente comunicate all'aggiudicatario;
- b) ritardo nella conclusione dell'iter finalizzato al rilascio dell'eventuale mutuo richiesto per l'acquisto dell'immobile; tale circostanza dovrà essere debitamente documentata attraverso presentazione di idonea documentazione da parte dell'istituto erogante;
- c) sussistenza di ulteriori oggettive cause di forza maggiore eccedenti la normale prevedibilità ed evitabilità, idoneamente documentate a cura dell'aggiudicatario/a.

Tale data, nei casi di cui alle precedenti lettere b) e c) potrà essere posticipata comunque non oltre il 31 maggio 2024 - sempre fermo restando il buon fine dei procedimenti attivati presso la competente Soprintendenza -, come sopra meglio descritto.

L'importo di aggiudicazione dovrà essere versato in un'unica soluzione al momento della stipulazione del contratto, come meglio riportato nell'unito disciplinare di gara.

Si precisa che l'atto di cui alla presente procedura è assoggettato ad I.V.A. Il ricavato della

costituzione della proprietà superficiaria, stante la persistenza del vincolo di destinazione d'uso dell'immobile a servizi socio assistenziali, dovrà essere imputato sul capitolo di entrata in conto capitale all'uopo istituito.

Tutto ciò premesso,

LA DIRIGENTE

- Visto l'art. 107 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267
- Visto l'art. 74 dello Statuto della Città;
- Vista la deliberazione del Consiglio Comunale del 29 marzo 2022, n. 192;
- Vista la deliberazione della Giunta Comunale del 31 maggio 2022, n. 368;
- Vista la deliberazione del Consiglio Comunale del 28 novembre 2022, n. 785;
- Vista la deliberazione del Consiglio Comunale del 18 dicembre 2023, n. 837;
- Visto l'esito delle aste pubbliche n. 12/2023, 32/2023 e 80/2023;
- Visto il Regolamento comunale n. 397 "Acquisizione, gestione e valorizzazione dei beni immobili" (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 12 aprile 2021, mecc. 2020 02847/131);
- Viste le circolari dell'Assessorato al Bilancio, Tributi, Personale e Patrimonio del 30 ottobre 2012 prot. 13884 e del 19 dicembre 2012 prot. 16298;
- Nell'ambito delle risorse finanziarie assegnate;
- Effettuate le valutazioni ritenute necessarie;

DETERMINA

Per le motivazioni indicate in narrativa che qui integralmente si richiamano e che costituiscono parte integrante delle decisioni assunte:

1. di approvare l'indizione di una nuova asta pubblica, con il metodo delle offerte segrete, per la costituzione della proprietà superficiaria cinquantennale con vincolo di destinazione a residenza per anziani autosufficienti in condizioni di fragilità sul compendio immobile di proprietà comunale sito in Torino, via Maria Bricca 9, al prezzo a base d'asta di €. 2.567.700,00, ed alle condizioni tutte previste dal Disciplinare di cui al successivo punto 2 e dalla presente determinazione di indizione d'asta;
2. di approvare l'allegato "Disciplinare" di asta (allegato 1), completo di allegati (allegati "A", "B", "B/1", "C", "D");
3. di demandare a successivi provvedimenti gli adempimenti tecnico-amministrativi e contabili, ivi compreso l'accertamento d'entrata per il corrispettivo di aggiudicazione;
4. di dichiarare che il presente provvedimento non rientra tra quelli indicati all'art. 2 delle disposizioni approvate con determinazione n. 59 (mecc. n. 2012 45155/066) 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;

5. di dare atto che il presente provvedimento non comporta nuovi oneri di utenza;
6. di dare atto che la presente determinazione è stata sottoposta al controllo di regolarità amministrativa ai sensi dell'art. 147-bis TUEL e che con la sottoscrizione si rilascia parere di regolarità tecnica favorevole;
7. di dichiarare, ai sensi dell'art. 6 bis della Legge n. 241/1990 e delle disposizioni del Codice di Comportamento della Città, l'insussistenza di cause di conflitto di interesse, anche potenziale in capo alla sottoscritta;
8. di dare atto che il presente provvedimento non è rilevante ai fini della pubblicazione nella sezione internet "Amministrazione Aperta".

Dettaglio economico-finanziario

LA DIRIGENTE
Firmato digitalmente
Margherita Rubino