

CITTÀ DI TORINO
DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. Cronologico 382
approvata il 31 ottobre 2017

DETERMINAZIONE: INDIZIONE GARA, APPROVAZIONE DEL DISCIPLINARE DI GARA E RELATIVI ALLEGATI, PER LA CESSIONE DELLA PROPRIETÀ SUPERFICIARIA NOVANTANOVENNALE SU IMMOBILE DENOMINATO "EX-NEBIOLO", SITO IN VIA BOLOGNA 53.

Con deliberazione del Consiglio Comunale del 23 ottobre 2017, mecc. n. 2017 02923/131, è stata approvata la cessione della proprietà superficiaria novantanovennale di porzione del compendio immobiliare di proprietà civica denominato "Ex-Nebiolo", sito in via Bologna 53, per la destinazione a residenza per studenti.

Richiamando integralmente le statuizioni della citata deliberazione, si intende procedere all'indizione della procedura ad evidenza pubblica volta alla cessione della proprietà superficiaria novantanovennale della porzione di compendio individuata con contorno in colore verde nella planimetria allegata con la lettera "A") al Disciplinare di gara che si approva con il presente provvedimento (all. n. 1) con vincolo di destinazione trentennale a residenza per studenti, e con applicazione di tariffe convenzionate per almeno il 51% dei posti letto realizzati.

Oltre alle attività di residenza per studenti, con annessi servizi, che deve permanere quale destinazione principale, il proprietario superficiario potrà riservare alcuni spazi per attività didattiche e culturali (aule didattiche, spazi per funzioni di studio, ricerca, documentazione, lettura, riunione, eccetera) e ricreative (spazi per funzioni di tempo libero finalizzate allo svago, alla formazione culturale, all'attività fisica, alla socializzazione, eccetera).

Il bene è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torino come segue: Foglio 1185, particella 256, subalterno 4, via Bologna n. 55; Foglio 1185, particella 256, subalterno 5 parte, via Bologna n. 53; al Catasto Terreni del Comune di Torino al Foglio 1185, particella 256, parte e verrà aggiornato catastalmente a cura dei competenti Uffici Civici.

Il fabbricato industriale, un tempo adibito ad officina meccanica, si presenta a due piani fuori terra ed è completamente vuoto. Si tratta della porzione più antica dell'ex stabilimento Nebiolo, quella che si estende lungo la via Bologna ed il corso Novara per una superficie complessiva pari a 4.340 metri quadrati circa (corpo di fabbrica a 2 piani fuori terra di via Bologna: 2.750 metri quadrati circa; corpo di fabbrica corso Novara: 195 metri quadrati circa; tettoia corso Novara:

1.395 metri quadrati circa), oltre ad area esterna pertinenziale della superficie di 1.085 metri quadrati circa.

Sotto il profilo della destinazione urbanistica l'insediamento di residenze per studenti è comunque ammesso e coerente con la destinazione di PRG. L'immobile è compreso in area destinata a Zona Urbana di Trasformazione "Ambito 9.31 NEBIOLO".

Il fabbricato dovrà obbligatoriamente essere recuperato e destinato a residenza per studenti iscritti a corsi di laurea, dottorati, master, anche presso gli istituti di Alta Formazione (Accademia Albertina di Belle Arti, Conservatorio di Musica di Torino "G. Verdi", SSML Vittoria, IED, IAAD, IusTO Rebaudengo, ESCP-Europe, Scuola "Holden"), stagisti, borsisti, partecipanti a corsi di formazione, studenti in mobilità, eccetera; dovrà inoltre comprendere spazi di uso comune (spazi adibiti a cucina, sale per lettura/studio, per attività ricreative, sala polivalente) e dovranno essere erogati alcuni servizi minimi obbligatori gratuiti quali i parcheggi per biciclette, il servizio di pulizia delle parti comuni, servizi tecnologici e impianti per la fruizione didattica multimediale, servizio di pronto intervento notturno, nonché servizi a pagamento, come la lavanderia e i parcheggi per le auto e le moto.

La scelta del contraente avverrà mediante procedura d'evidenza pubblica in base al criterio del maggior rialzo rispetto al prezzo posto a base d'asta per la cessione della proprietà superficaria (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), con riferimento alla tariffa relativa al posto letto in camera singola.

Al riguardo si precisa che la gara verrà esperita ai sensi della Legge 24 dicembre 1908, n. 783, del relativo Regolamento di esecuzione (di cui al Regio Decreto 17 giugno 1909 n. 454), nonché in conformità alle norme relative all'amministrazione del patrimonio e la contabilità generale dello Stato (R.D. n. 827/1924).

Il corrispettivo da porre a base d'asta è stato quantificato, a seguito di perizia del competente Ufficio Valutazioni n. 115/2017, in Euro 1.430.000,00 fuori campo IVA.

Le tariffe massime sono state determinate in euro 420,00 al mese per il posto letto in camera singola ed in euro 335,00 al mese per il posto letto in camera doppia. Entrambe le tariffe sono da intendersi comprensive di IVA, delle utenze, della fruizione di alcuni servizi minimi obbligatori (servizi di amministrazione, di portineria, di pulizia, di manutenzione - fatte salve eventuali responsabilità di utenti - servizio internet).

Relativamente al profilo di verifica dell'interesse culturale del compendio ex Nebiolo, con Provvedimento di tutela n. 20 in data 12 febbraio 2016 la Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per il Comune e la Provincia di Torino ha dichiarato parte dell'immobile (costituita dalla tettoia posta lungo corso Novara, individuata al Catasto Terreni al Foglio 1185, particella 256 parte) di interesse culturale particolarmente importante ai sensi delle disposizioni del D.Lgs. 42/2004 e

s.m.i.. Con nota prot. n. 588 del 3 febbraio 2017 è stata richiesta alla Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per il Comune e la Provincia di Torino l'autorizzazione alla costituzione della proprietà superficaria del bene, rilasciata dal Segretariato Regionale per il Piemonte del MIBACT con Delibera n° 136/2017 del 3 luglio 2017.

Sarà quindi fatto obbligo per l'aggiudicatario di attenersi a tutte le prescrizioni indicate nell'autorizzazione.

Tutte le obbligazioni e gli impegni a carico dell'aggiudicatario sono indicati nel Disciplinare di Gara e nei relativi allegati (Scheda Tecnico Patrimoniale e Planimetria), che viene allegato al presente provvedimento (all. n. 1), per farne parte sostanziale (essendo pertanto *lex specialis* del procedimento che si intende avviare); il Disciplinare, inoltre, contiene le modalità di partecipazione alla procedura ad evidenza pubblica.

Il bando verrà pubblicato sul sito web della Città di Torino: www.comune.torino.it/bandi e per estratto sulla Gazzetta Ufficiale e sui principali quotidiani.

Per prendere parte alla gara gli interessati dovranno far pervenire la propria offerta, in plico sigillato, all'Ufficio Protocollo Generale della Città di Torino (per il Servizio Affari Generali, Normative, Forniture e Servizi) – Piazza Palazzo di Città n. 1 – 10122 Torino - entro e non oltre il termine perentorio indicato nel bando di gara.

Farà fede il timbro/data e l'ora apposti dal sopracitato Protocollo Generale al momento del ricevimento.

Un'apposita Commissione, nominata successivamente alla scadenza del termine per la ricezione delle domande di partecipazione, procederà all'esame delle offerte pervenute.

Successivamente, presso una sala della sede comunale sita in P.zza Palazzo di Città, 1 – Torino avrà luogo la seduta pubblica di gara nel corso della quale un'apposita Commissione, all'uopo nominata, procederà all'apertura dei plichi pervenuti, secondo le modalità che seguono.

Si verificherà, in primo luogo, che i plichi siano pervenuti entro il termine stabilito e la loro integrità. Se verrà riscontrata la regolarità dei predetti plichi, si procederà all'apertura degli stessi e, in particolare, della busta contenente i documenti e le certificazioni di cui ai punti "A" (*Istanza di Partecipazione*), "B" (*Dichiarazione Sostitutiva di Certificazione*), "D" (*Deposito Cauzionale*) ed eventualmente del punto "E" (*Attestazione di avvenuto sopralluogo*): si constaterà se la stessa contiene i documenti richiesti a pena di esclusione nel disciplinare di gara. Terminata la verifica della busta, la Commissione, dopo aver dichiarato le eventuali esclusioni, procederà all'apertura della busta "C" contenente l'Offerta Economica.

La gara potrà essere aggiudicata anche in presenza di una sola offerta valida.

Al termine della procedura di valutazione delle offerte verrà redatta la graduatoria, che sarà successivamente approvata con apposito provvedimento e comunicata con lettera raccomandata

A/R, ovvero mediante Posta Elettronica Certificata (PEC) all'aggiudicatario. Della seduta di apertura delle buste verrà redatto apposito verbale.

L'esito della seduta di gara e la graduatoria saranno pubblicate sul sito web del Comune di Torino e all'Albo Pretorio.

La Città si riserva di non procedere all'aggiudicazione qualora nessuna delle offerte pervenute sia valutata idonea o conveniente. 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.

In tutti i casi di carente, irregolare o intempestiva presentazione di documenti prescritti e, in generale, di mancati adempimenti connessi o conseguenti all'aggiudicazione - compresa la mancata stipula del contratto - l'aggiudicazione stessa verrà revocata e la cauzione escussa, fermo restando ogni diritto al risarcimento dell'ulteriore danno subito. La Civica Amministrazione potrà, a sua discrezione, aggiudicare il bene al concorrente che segue nella graduatoria ovvero procedere ad una nuova gara.

Nel caso di esito negativo dei controlli sulla capacità a contrarre del soggetto individuato come primo classificato, rinuncia, decadenza, fallimento dell'aggiudicatario, ovvero in caso di revoca del contratto, l'Amministrazione si riserva la possibilità di procedere ad aggiudicare al concorrente che segue in graduatoria ovvero di procedere ad una nuova gara. Inoltre, verrà escussa la cauzione provvisoria qualora le descritte situazioni intervengano prima della stipula del contratto o la cauzione definitiva nel caso in cui intervengano successivamente.

In considerazione di tutto ciò, occorre ora indire asta pubblica – secondo le indicazioni riportate nel provvedimento di Consiglio Comunale precedentemente citato – per la cessione della proprietà superficaria novantennale su immobile denominato “Ex-Nebiolo”, sito in via Bologna 53, con vincolo trentennale a residenza per studenti.

Tutto ciò premesso,

IL DIRIGENTE DI AREA

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;

Nell'ambito delle risorse finanziarie assegnate.

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale del 23 ottobre 2017, mecc. n. 2017 02923/131;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale del 30 novembre 2015, mecc. 2015 05289/131;

Vista la determinazione dirigenziale del 15 marzo 2016, mecc. n. 2016 41032/131;

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

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

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 asta pubblica ai sensi dell'art. 73 lett. c), art. 76 commi 1, 2 e 3 e art. 77 R.D. 827 del 23 maggio 1924 per la cessione della proprietà superficaria novantanovenale dell'immobile costituente porzione dello stabilimento ex Nebiolo, sito in via Bologna 53 descritto in premessa e meglio individuato nella planimetria allegata al Disciplinare di asta pubblica per farne parte integrante e sostanziale (allegato lett. "A" al Disciplinare), con vincolo di destinazione trentennale a Residenza per Studenti ed alle condizioni previste dal Disciplinare d'asta e relativi allegati, di cui al successivo punto 3;
- 2) di disporre che l'aggiudicazione avvenga nei confronti del concorrente che avrà riportato il punteggio complessivo più elevato in esito alle offerte presentate con riferimento al rialzo sul prezzo posto a base d'asta di €**1.430.000,00** (punti 50/100) ed al ribasso percentuale offerto rispetto al canone dei posti letto (51%) oggetto di tariffe convenzionate (punti 50/100), pari ad €**420,00**/posto letto/mese (I.V.A. ed utenze escluse) per le camere singole, come meglio descritto in narrativa e nell'allegato Disciplinare integrale d'asta (all. n. 1);
- 3) di approvare il Disciplinare di asta pubblica allegato al presente provvedimento (all. n. 1), contenente i criteri generali, i requisiti di partecipazione alla gara, il criterio di aggiudicazione, le specifiche modalità di partecipazione alla procedura di gara e i principali diritti ed obblighi che sorgeranno dal rapporto a carico delle parti, e relativi allegati ("A": Planimetria generale; "B": Scheda tecnico-patrimoniale);
- 4) di demandare a successivo provvedimento dirigenziale la nomina della Commissione di Gara, che, nella data e nell'orario ivi indicati, presso una sala della sede comunale sita in Piazza Palazzo di Città, 1 – Torino procederà in seduta pubblica all'apertura dei plichi pervenuti nei termini, verificandone l'integrità e la conformità alle disposizioni del Disciplinare d'asta;
- 5) di demandare a successivi provvedimenti gli adempimenti necessari per perfezionare la cessione della proprietà superficaria sull'immobile in oggetto a favore del soggetto che sarà individuato quale aggiudicatario, nonché gli adempimenti contabili afferenti l'accertamento di entrata ed il relativo incasso;
- 6) 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, come da dichiarazione allegata (all. n. 2);

- 7) 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.

Torino, 31 ottobre 2017

IL DIRIGENTE DI AREA
Dott. Giuseppe NOTA