

CITTÀ DI TORINO
DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. Cronologico 324
approvata il 4 giugno 2018

DETERMINAZIONE: INDIZIONE GARA MEDIANTE ASTA PUBBLICA PER LA COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE / PROPRIETÀ SUPERFICIARIA 50ENNALE SUL COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN VIA S. MARINO 10. PREZZO A BASE D`ASTA EURO 8.840.000,00 FUORI CAMPO IVA.

Con il Piano delle Dismissioni Immobiliari per il triennio 2018/2020 – parte integrante del Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) - approvato con deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2018 00759/024 del 10 aprile 2018, è stata prevista - tra l'altro - la costituzione del diritto di superficie 50ennale sull'area sita in via San Marino 10 (identificata al C.T. al Fg. 1397 n. 103, 99, 83 parte e destinata dal vigente PRG a Servizi Pubblici lettere "a", "u", "cr", "z", "t"), con contestuale trasferimento della proprietà superficiaria sul fabbricato ivi insistente (individuato a C.F. al Fg. 1397 particella 83 subalterno 1 parte), verso il prezzo di €. 8.840.000,00.

Con successiva deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2018 01948/131 del 22 maggio 2018, dichiarata immediatamente eseguibile, adottata in esecuzione della predetta deliberazione consigliare, che qui si intende espressamente richiamata (ed alla quale si rinvia specificamente per ogni approfondimento), veniva dato mandato agli uffici competenti di addivenire alla predisposizione del bando di gara finalizzato alla costituzione dei diritti di cui si è detto sul complesso immobiliare (quale raffigurato nell'estratto di mappa costituente allegato 1 e nella planimetria costituente allegato 2 al provvedimento stesso), specificando che all'aggiudicatario sarebbe stato imposto il vincolo (da trasciversi altresì in atto – attese la destinazione a Servizi Pubblici impressa dal vigente P.R.G. all'area e la sua provenienza) di destinare il medesimo prevalentemente a Residenza Sanitaria Assistenziale per anziani non autosufficienti e/o a posti letto in Continuità Assistenziale a Valenza Sanitaria (C.A.V.S.) e, in minor parte, a Comunità Alloggio (ora presidio residenziale a carattere comunitario) per persone con disabilità fisico-motoria e a servizi al territorio.

Nel citato provvedimento deliberativo venivano, altresì, specificati i requisiti di capacità economico-finanziaria che il gestore dovrà possedere, consistenti nell'aver conseguito - nel triennio precedente - un fatturato non inferiore a €. 10.000.000,00 al netto dell'I.V.A. 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 persone con disabilità (requisiti, peraltro, - come meglio descritto nella narrativa del provvedimento deliberativo - da mantenersi per tutta la durata contrattuale). E' stato previsto, inoltre, che la gara dovrà svolgersi mediante asta pubblica, con il metodo delle offerte segrete, ai sensi del R.D. 827/1924 e relativo Regolamento per l'esecuzione della legge 24 dicembre 1908 n. 783, approvato con R.D. 17 giugno 1909 n. 454, verso il summenzionato corrispettivo a base d'asta di € 8.840.000 fuori campo I.V.A.

Con il medesimo provvedimento, tenuto conto della destinazione a Servizi Pubblici del Lotto e della sua provenienza, venivano altresì determinate le principali clausole riguardanti la disciplina del diritto di superficie, le caratteristiche, le modalità, la tipologia e le forme di utilizzazione del bene e le ulteriori obbligazioni imposte al superficiario ed al gestore della struttura da includere nell'atto notarile, ivi incluse le penali per gli inadempimenti contrattuali, la cui gravità potrebbe, ovviamente, determinarne anche alla risoluzione anticipata, demandando la disciplina di dettaglio all'apposita Scheda Patrimoniale da redigersi sempre a cura degli Uffici competenti.

Al riguardo va evidenziato che alcuni approfondimenti condotti sullo stato di fatto del lotto successivamente all'approvazione della predetta deliberazione di Giunta hanno consentito di ravvisare la presenza di taluni manufatti sulla dividente tra l'area oggetto del diritto di superficie / proprietà superficiaria e quella destinata a rimanere in proprietà alla Civica Amministrazione, beni che risulta opportuno stralciare dal novero di quelli sui quali il diritto andrà costituito, ovvero da includere nell'ambito di una regolamentazione che ne consenta comunque l'utilizzo al superficiario, pur senza operare un'estensione del predetto diritto di superficie.

Ci si riferisce, in particolare, alla scala di collegamento tra il piano di campagna e l'area cortilizia ubicata a nord est del lotto, sedime contiguo alla manica del complesso immobiliare ex I.R.V. destinata a rimanere in proprietà della Città. All'esito delle operazioni di frazionamento da eseguirsi, infatti, il manufatto sarebbe rimasto in parte di proprietà della Città ed in parte di proprietà del superficiario, creando una situazione dominicale non ottimale. Si è, pertanto, deciso di escludere il medesimo e parte dell'area ad esso attigua dal lotto, ridefinendo l'estensione dell'area da attribuirsi in diritto di superficie / proprietà superficiaria, che risulta meglio individuata nell'estratto di mappa e nella planimetria inserite nella Scheda Tecnico Patrimoniale costituente allegato 1 al Disciplinare di gara di cui si dirà *infra*.

Al contempo si è ravvisato che il terrazzo ubicato a nord ovest della palazzina principale non sarebbe stato interamente trasferito in proprietà superficiaria, giacchè lo stesso impinge parzialmente sull'area identificata a Catasto Terreni al Fg. 1397, particella 104 parte, destinata a rimanere in proprietà alla Città e nel cui sottosuolo si diparte uno dei tunnel di servizio del complesso immobiliare ex I.R.V. Detta porzione di terrazzo è unicamente accessibile dalla palazzina oggetto di proprietà superficiaria, circostanza che, di fatto, ne determinerebbe una sostanziale interclusione. Per tale motivo, mentre non è possibile includerla nel novero dei beni oggetto di proprietà superficiaria, stante l'assenza di alcuna previsione in tal senso nel piano dismissioni immobiliari e nella deliberazione della Giunta Comunale alla quale si è più volte fatto accenno, la presenza del sottostante tunnel di servizio sconsiglia l'estensione della proprietà superficiaria nel sottosuolo dell'area su cui sorge la porzione di manufatto in questione. Per le ragioni anzidette si ritiene che la soluzione ottimale sia quella di attribuirne l'uso al superficiario a titolo di comodato, ai sensi dell'art. 1803 e ss. cod. civ., gravando il medesimo degli oneri afferenti la pulizia la riqualificazione e la manutenzione, anche straordinaria della predetta porzione, come meglio riportato nella Scheda Tecnico Patrimoniale acclusa al predente provvedimento.

Alla luce di quanto sopra, in esecuzione del suddetto provvedimento deliberativo, occorre ora procedere all'indizione dell'asta pubblica - alle condizioni dell'unito Disciplinare Integrale d'Asta (allegato "A") e della Scheda Tecnico - Patrimoniale ad esso acclusa (allegato 1) per la costituzione del diritto di superficie 50ennale nel soprassuolo e nel sottosuolo dell'area sita in via San Marino 10, con contestuale trasferimento della proprietà superficiaria sui fabbricati ivi insistenti, da effettuarsi con il sistema delle offerte segrete, ai sensi del R.D. 827/1924 e del Regolamento per l'esecuzione della legge 24 dicembre 1908 n. 783, approvato con R.D. 17 giugno 1909 n. 454, con aggiudicazione al prezzo più alto rispetto al corrispettivo posto a base d'asta di € 8.840.000,00 fuori campo I.V.A.

La superficie territoriale del lotto è pari a mq. 7.000 circa, mentre la superficie lorda della palazzina principale è pari a circa 10.700 mq., per una volumetria totale di circa 37.900 mc.

Nella scheda patrimoniale allegata al presente provvedimento sono riportati, in particolare, gli obblighi che l'aggiudicatario dovrà osservare, anche con riguardo al vincolo di destinazione imposto sulla struttura, così come approvati con la deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2018 01948/131 del 22 maggio u.s. sopra citata.

L'aggiudicatario avrà l'obbligo di procedere - entro 3 giorni dall'aggiudicazione provvisoria - alla sottoscrizione del contratto preliminare costitutivo del diritto di superficie / proprietà superficiaria, con contestuale versamento dell'acconto di €. 4.000.000,00, demandandosi il versamento dell'importo a saldo al momento della stipulazione del contratto definitivo. Tale contratto sarà subordinato a doppia condizione risolutiva: l'una costituita dal mancato rilascio dell'autorizzazione del Mibact e l'altra dal mancato possesso dei requisiti di ordine generale in capo al concorrente.

Quest'ultimo atto dovrà essere rogato in data successiva al 1° ottobre 2018, nel luogo, nel giorno e all'ora indicati nell'invito formale di stipula formulato dalla Città e contestualmente dovrà essere corrisposto il saldo del prezzo. L'atto verrà stipulato ad avvenuto rilascio del fabbricato da parte dell'AOU Città della Salute e della Scienza di Torino, nonché ad avvenuta ultimazione delle opere di separazione fisica ed impiantistica che fanno capo alla Città, previo mancato avveramento delle condizioni sopra indicate .

L'Amministrazione comunale si riserva, in ogni caso, di non aggiudicare a suo insindacabile giudizio 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.

Il diritto di superficie verrà costituito in soprassuolo e nel sottosuolo della predetta area, con contestuale trasferimento della proprietà dei fabbricati sulla stessa insistenti, a corpo e non a misura (con esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'art. 1538 c.c.), 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 meglio indicate nel provvedimento deliberativo e nell'allegata Scheda Tecnico Patrimoniale, 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 e al compendio oggetto di costituzione del diritto di superficie/proprietà superficiaria, rimarranno in ogni caso ad esclusivo carico del superficiario, che dovrà assumere ogni obbligazione in materia.

Al superficiario ed ai suoi successori e aventi causa, previa autorizzazione della Città, sarà consentito di cedere a terzi il diritto di superficie/proprietà superficiaria sull'area e sul fabbricato facendo espressa menzione, nel relativo atto di trasferimento, delle obbligazioni e degli impegni di gara che, nell'ipotesi di pluralità di aventi causa, saranno da questi ultimi solidalmente assunti.

Sarà 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.

Il superficiario dovrà provvedere alla realizzazione di tutte le opere occorrenti per l'autonomia impiantistica del fabbricato da destinarsi a RSA / C.A.V.S., presidio residenziale a carattere comunitario per persone con disabilità fisico-motoria e a servizi aperti al territorio, sostenendo direttamente il costo delle relative opere, gravando sulla Città il solo onere di addivenire alla separazione fisica ed impiantistica della porzione del complesso immobiliare destinata a rimanere in proprietà dell'Amministrazione. Sul superficiario, in quanto titolare del bene graverà l'onere – per l'intera durata contrattuale – di eseguire a proprie 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 degli edifici e degli impianti e di realizzare le opere edili ed impiantistiche richieste per l'ottenimento di tutte le certificazioni necessarie per il funzionamento della struttura.

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 anche economiche che verranno stabilite, da manifestarsi secondo le norme che saranno allora vigenti, su richiesta scritta del superficiario 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 ed i fabbricati sulla stessa insistenti torneranno in piena proprietà della Città, senza oneri per quest'ultima, secondo quanto previsto dal Codice Civile. Per quanto attiene alla ulteriore disciplina del diritto di superficie/proprietà superficiaria si demanda all'allegata Scheda Tecnico-Patrimoniale.

Contestualmente al rogito costitutivo del diritto di superficie/proprietà superficiaria, la Città si riserverà servitù di passaggio pedonale e carraio 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 inserita nella Scheda Tecnico Patrimoniale più volte citata (riproduttiva, salve le precisazioni di cui si è detto, di quella costituente allegato 3 alla deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2018 01948/131 del 22 maggio 2018), 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 del suddetto atto il superficiario 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.

Si rammenta che, stante la destinazione a Servizi Pubblici impressa all'area e l'esigenza di una sollecita entrata in funzione della struttura da parte della Città, il superficiario avrà l'obbligo di addivenire – a proprie cura e spese - all'esecuzione di tutti i lavori necessari a garantire il funzionamento del complesso immobiliare, presentando entro il termine di mesi 30 dalla sottoscrizione dell'atto costitutivo del diritto di superficie la relativa richiesta di autorizzazione al funzionamento dei presidi residenziali previsti.

Entro lo stesso termine il superficiario dovrà altresì 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 al presidio residenziale a carattere comunitario per persone disabili prevedendosi, in caso di ritardo (previa diffida) l'applicazione di una penale pari ad €. 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 del presidio residenziale a carattere comunitario, previa intimazione all'esatto adempimento nel termine di 60 giorni, il diritto di superficie/proprietà superficiaria potrà intendersi anticipatamente risolto (così come il comodato di cui si è detto).

Per quanto attiene specificamente al presidio residenziale a carattere comunitario per persone disabili presente presso la struttura, si rammenta che lo stesso è attualmente autorizzato al funzionamento per un numero pari a 6 posti letto. Il superficiario dovrà configurarlo come presidio residenziale a sé stante e distinto dalla R.S.A., con ingresso dedicato e separato ed avrà la facoltà di addivenire al relativo ampliamento sino ad un massimo di 10 posti, previo ottenimento della verifica di compatibilità del combinato disposto dell'art. 8 ter e dell'art. 3 del D.P.R. 14 gennaio 1997. La regolamentazione dei rapporti con la Città (in qualità di Ente gestore dei servizi sociali) e con l'A.S.L. "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.

I rapporti tra il superficiario e l'eventuale soggetto terzo gestore o terzi gestori 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 sopra descritte e meglio riportate nella Scheda Patrimoniale, dandone preventiva comunicazione scritta alla Città.

Tutto ciò premesso,

IL DIRIGENTE D'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 mecc. n. 2018 00759/024 del 10 aprile 2018;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2009 01898/019 del 29 aprile 2009;

Vista la deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2018 01948/131 del 22 maggio 2018, dichiarata immediatamente eseguibile;

Viste le circolari dell'Assessorato al Bilancio, Tributi, Personale e Patrimonio del 30 ottobre 2012 prot. 13884 e 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 dell'asta pubblica, con il metodo delle offerte segrete, ai sensi del R.D. 827/1924, nonché del Regolamento per l'esecuzione della legge 24 dicembre 1908 n. 783, approvato con R.D. 17 giugno 1909 n. 454, per la costituzione del diritto di superficie/proprietà superficiaria (in soprassuolo e sottosuolo) per la durata di anni 50 (cinquanta) 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 inserita nella Scheda Tecnica Patrimoniale costituente allegato 1 al Disciplinare, 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 parimenti inserito nella predetta Scheda; 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. La costituzione del diritto di cui sopra avverrà con vincolo prevalente di destinazione della palazzina a Residenza Sanitaria Assistenziale rivolta a persone anziane non autosufficienti e/o a posti letto C.A.V.S., nonché, in minor parte, a presidio residenziale a carattere comunitario per persone con disabilità fisico-motoria e a servizi aperti al territorio, alle condizioni tutte previste dalla deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. 2018 01948/131 del 22 maggio 2018, dichiarata immediatamente eseguibile, nonché alle condizioni disposte dalla presente determinazione e dal Disciplinare integrale d'asta di cui al successivo punto 2 (e dei suoi allegati); l'aggiudicazione verrà pronunciata nei confronti del concorrente che avrà offerto il prezzo più alto rispetto all'importo posto a base di gara, pari ad €. 8.840000,00;

2. di approvare l'allegato "Disciplinare integrale di asta" (allegato "A") con annessa Scheda Tecnica Patrimoniale del lotto oggetto d'asta (allegato 1);
3. di demandare a successivi provvedimenti dirigenziali tutti gli adempimenti tecnici, amministrativi e contabili si rendano necessari – ivi compresa la determinazione a contrarre per la stipulazione del contratto preliminare e del contratto definitivo - al fine dell'ulteriore seguito del procedimento ed alla susseguente formalizzazione contrattuale;
4. di dare atto che le spese di gara, di contratto, fiscali e conseguenti sono a carico dell'aggiudicatario;
5. 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 (allegato "B");
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.

Torino, 4 giugno 2018

IL DIRIGENTE D'AREA
Dr. Giuseppe NOTA