

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 1 LUGLIO 2013

(proposta dalla G.C. 7 maggio 2013)

Sessione ordinaria

Convocato il Consiglio nelle prescritte forme sono intervenuti nell'aula consiliare del Palazzo Civico, oltre al Presidente FERRARIS Giovanni Maria ed al Sindaco FASSINO Piero, i Consiglieri:

ALTAMURA Alessandro	CURTO Michele	MARRONE Maurizio
ALUNNO Guido Maria	D'AMICO Angelo	MORETTI Gabriele
AMBROGIO Paola	DELL'UTRI Michele	MUZZARELLI Marco
APPENDINO Chiara	GENISIO Domenica	NOMIS Fosca
BERTHIER Ferdinando	GRECO LUCCHINA Paolo	ONOFRI Laura
BERTOLA Vittorio	GRIMALDI Marco	PAOLINO Michele
CARBONERO Roberto	LEVI Marta	PORCINO Giovanni
CARRETTA Domenico	LEVI-MONTALCINI Piera	RICCA Fabrizio
CASSIANI Luca	LIARDO Enzo	SBRIGLIO Giuseppe
CENTILLO Maria Lucia	LO RUSSO Stefano	TRONZANO Andrea
CERVETTI Barbara Ingrid	MAGLIANO Silvio	VENTURA Giovanni
COPPOLA Michele	MANGONE Domenico	VIALE Silvio

In totale, con il Presidente ed il Sindaco, n. 38 presenti, nonché gli Assessori: CURTI Ilda - DEALESSANDRI Tommaso - LAVOLTA Enzo - PASSONI Gianguido - TEDESCO Giuliana.

Risultano assenti i Consiglieri: MUSY Alberto - SCANDEREBECH Federica - TRICARICO Roberto.

Con la partecipazione del Segretario Generale PENASSO dr. Mauro.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: AREA SITA IN VIA MALTA - SCIOGLIMENTO CONSENSUALE ATTO A ROGITO NOTAIO GANELLI DEL 05.02.2009 COSTITUTIVO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN FAVORE A.S.L. TO1 PER REALIZZAZIONE POLIAMBULATORIO. SUCCESSIVA DESTINAZIONE DELL'AREA A SERVIZI DI CARATTERE SOCIALE, ASSISTENZIALE, SANITARIO. APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Passoni, comprensiva degli emendamenti approvati nella presente seduta.

Con deliberazione del Consiglio Comunale del 15 ottobre 2007 (mecc. 2007 04842/008) veniva approvata la costituzione in favore dell'Azienda Sanitaria Locale 2 di Torino del diritto di superficie novantanovenne sull'area di proprietà comunale ubicata tra la via Malta e la via Lussimpiccolo, identificata al Catasto Terreni della Città di Torino al Foglio 1297 mappale 494 (rappresentata con perimetro verde nell'unito estratto di mappa - allegato 1).

Tale area, della superficie di mq. 4.768 e ricadente all'interno della Z.U.T. Ambito 12.1 "Pons e Cantamessa" (SLP per destinazioni d'uso: Residenza min. 80%, ASPI max. 20%. Tipo di servizio previsto: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, Attrezzature d'interesse comune) era stata, infatti, individuata dalla suddetta Azienda Sanitaria quale sito ottimale per l'edificazione di un poliambulatorio, presidio da realizzarsi in sostituzione di quelli inizialmente ipotizzati sulle aree ubicate in via Gaidano ed in via Limone.

L'intervento era volto a ricollocare ed a potenziare in un'unica sede i servizi ubicati in via Monginevro, e si inseriva nel più ampio contesto degli interventi di riqualificazione dell'assistenza sanitaria nei grandi centri urbani prevista dall'articolo 71 della Legge 488/1998, cui la Regione Piemonte aveva dato attuazione con il progetto "Città in salute". Il progetto prevedeva il riordino logistico dei servizi specialistici ambulatoriali, anche attraverso l'edificazione di nuove strutture o la ristrutturazione delle sedi esistenti allo scopo di poter unificare in modo organico varie attività dislocate sul territorio, nell'intento di offrire ai cittadini servizi più attrezzati e fruibili. Esso si articolava in vari sottoprogetti ed interventi, tra i quali si inseriva per l'appunto la realizzazione del nuovo poliambulatorio sull'area in argomento.

Nell'intento della summenzionata A.S.L. l'edificazione di detto poliambulatorio avrebbe consentito di evitare, con l'accentramento in un'unica struttura di svariate prestazioni di carattere ospedaliero, l'eccessiva frammentazione sul territorio di servizi importanti, contribuendo ad aumentare l'efficienza stessa dei servizi forniti alla cittadinanza.

Il progetto prevedeva che su detta area si addivenisse alla realizzazione di un edificio a due piani fuori terra, oltre a locali pertinenziali, i cui costi, sino alla concorrenza della somma di Euro 7.771.669,17, sarebbero stati finanziati dallo Stato e dalla Regione Piemonte.

La costituzione del diritto di superficie sarebbe avvenuta da parte della Città di Torino senza corrispettivo in denaro, atteso l'elevato valore sociale degli interventi atti a migliorare le prestazioni sanitarie a favore dei cittadini, a fronte dell'impegno della citata Azienda Sanitaria a concedere in comodato d'uso alla Civica Amministrazione, per una durata equivalente a quella del diritto di superficie, una porzione dell'edificio (della superficie di 454 metri quadrati), da adibirsi ad attività di carattere socio-assistenziale.

Con la summenzionata deliberazione consiliare veniva altresì previsto che l'A.S.L. 2 si facesse carico di dotare, a propria cura e spese, la nuova struttura di un adeguato numero di parcheggi aggiuntivi, non inferiore a 100 posti auto, rispetto a quelli pertinenziali. Venivano

tuttavia demandate a successivo provvedimento la determinazione delle modalità di realizzazione di tali parcheggi aggiuntivi e la quantificazione del numero degli stessi da riservare all'uso pubblico.

Con deliberazione della Giunta Comunale del 16 dicembre 2008 (mecc. 2008 09490/008), nel prendere atto che, a seguito dell'entrata in vigore della Legge Regionale n. 18/2006 e della deliberazione del Consiglio Regionale del Piemonte n. 136-39452 del 22 ottobre 2007, l'Azienda Sanitaria Locale TO 1 (costituita con D.P.G.R. n. 80 del 17 dicembre 2007) doveva intendersi subentrata in tutti i rapporti giuridici già facenti capo all'A.S.L. 2, veniva approvato lo schema di convenzione da stipularsi e precisato il numero di parcheggi aggiuntivi da destinarsi all'uso pubblico, che veniva determinato in 25 unità.

Gli accordi tra le Parti venivano infine formalizzati con atto a rogito notaio Ganelli rep. n. 14298/9347 del 5 febbraio 2009, mediante il quale veniva, per l'appunto, costituito il diritto di superficie novantanovenale sulla predetta area in favore dell'A.S.L. TO1, con l'obbligo per la stessa (articolo 4) di provvedere, entro e non oltre 36 mesi, all'indizione di apposita procedura ad evidenza pubblica per l'affidamento dei lavori di realizzazione del poliambulatorio e dei parcheggi interrati.

Gli intendimenti delle Parti si sono tuttavia scontrati con l'aggravarsi della crisi economica internazionale che, nel determinare per tutti gli Enti Pubblici la necessità di un rigoroso contenimento della spesa pubblica, non poteva risparmiare i costi connessi al funzionamento del sistema sanitario nazionale e regionale.

Per tale motivo negli anni 2009 e 2010 la Regione Piemonte, confidando che in futuro vi sarebbe stato un miglioramento del quadro economico complessivo, si è vista costretta a differire il finanziamento della spesa inerente la realizzazione del citato poliambulatorio.

Purtroppo il sensibile deterioramento della congiuntura economica verificatosi intorno alla metà del 2011, che ha reso necessaria l'emanazione da parte del Governo di provvedimenti finalizzati all'ulteriore contenimento della spesa ed all'aggiustamento dei conti pubblici, ha indotto la Regione Piemonte a rinunciare definitivamente al finanziamento dell'intervento in argomento, intendimento comunicato all'A.S.L. TO1 con nota in data 30 maggio 2011.

La disponibilità concreta della "quota" di finanziamento della spesa a carico della Regione Piemonte, nel sistema delineato dalla legislazione vigente costituisce, peraltro, il presupposto per poter accedere alla quota parte di finanziamento statale, indispensabile per la realizzazione dell'intervento.

Successivamente alla suddetta comunicazione, l'Azienda Sanitaria Locale TO1 ha esperito vari tentativi per reperire risorse economiche alternative a quelle venute a mancare dalla Regione Piemonte, così da consentire lo sblocco dei fondi statali e permettere l'avvio delle opere.

Detti tentativi non hanno tuttavia riscosso il successo sperato, costringendo l'Azienda Sanitaria Locale a rinunciare definitivamente alla realizzazione del predetto poliambulatorio ed a richiedere alla Città di Torino, con nota in data 31 ottobre 2012, la formale risoluzione del contratto costitutivo del diritto di superficie. Tale conclusione è, secondo la predetta Azienda, la

logica conseguenza del forte contenimento dei costi imposti per fronteggiare il momento di notevole criticità del sistema sanitario regionale piemontese, il cui deficit parrebbe attestarsi nell'ordine dei 900 milioni di Euro, circostanza che preclude ogni possibilità di addivenire non solo nell'immediato, ma anche in un prossimo futuro, alla realizzazione del Poliambulatorio.

La particolare gravità del momento, che impone scelte drastiche, come quella di rinunciare all'edificazione dell'opera in programma è, d'altro canto, coerente con quanto messo in luce dal Ministro della Salute del precedente Governo, che, pochi mesi orsono, a proposito del deficit nel quale versa il sistema sanitario regionale, ha evidenziato che "...il caso Piemonte richiede decisioni "pronte e tempestive" per evitare possibili pesanti ricadute sui servizi...".

La scelta operata dall'A.S.L. non appare, francamente, censurabile; è, infatti, chiaro che in un momento quale quello attuale, contrassegnato dalle crescenti difficoltà economiche nelle quali si dibatte il Paese, l'attenzione prioritaria deve essere rivolta al mantenimento dei livelli qualitativi e quantitativi delle prestazioni sanitarie, anche a discapito di spese d'investimento aventi una ricaduta positiva sulla collettività.

Il venir meno della possibilità di attuazione dell'intervento da parte della summenzionata A.S.L. non esclude tuttavia che, stante l'attuale destinazione urbanistica dell'area, sulla medesima possano trovare collocazione attività e servizi affini a quelli la cui realizzazione è divenuta impossibile. Il terreno in argomento, come anticipato, prevede, tra le destinazioni d'uso ammesse, quelle di cui all'articolo 3, paragrafo 15.7 delle N.U.E.A. (tra cui servizi sociali, assistenziali, sanitari, residenze per anziani autosufficienti, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette, centri civici e sedi amministrative decentrate, etc.) annoverate tra i servizi pubblici lettera "a".

Nell'attuale congiuntura economica, se il finanziamento della costruzione, ad opera di Enti Pubblici, di strutture del genere risulta impraticabile, non è viceversa da escludersi che l'iniziativa economica privata manifesti interesse ed abbia la disponibilità finanziaria per addivenirne alla relativa realizzazione.

L'intendimento dell'Amministrazione sarebbe quello di destinare l'area all'edificazione di strutture esercenti servizi di carattere sanitario (esclusi ospedali e cliniche non ammessi dalle N.U.E.A.) ed assistenziale, con l'obbligo per l'aggiudicatario di stipulare apposita convenzione con la Città, attività oggettivamente affini a quelle la cui realizzazione è purtroppo definitivamente tramontata.

Per i motivi sopra addotti, stanti l'oggettiva impossibilità della realizzazione dell'opera da parte dell'Azienda Sanitaria Locale Torino 1, la volontà della Città di destinare l'area ad usi consimili, di carattere assistenziale, sociale e sanitario e la necessità di evitare di procrastinarsi dell'attuale stato di abbandono nella quale la medesima versa, si ritiene che sussistano, nel caso di specie, gli estremi per addivenire allo scioglimento consensuale del rapporto instaurato con l'A.S.L. (e del correlativo summenzionato contratto a rogito notaio Ganelli del 5 febbraio 2009) avvalendosi del combinato disposto degli articoli 1372 e 1321 Codice Civile.

Al fine di dar corso a detto scioglimento l'A.S.L. TO1 ha manifestato la disponibilità a restituire il terreno alla Città in buono stato di manutenzione ed a farsi carico di ogni onere

prodromico e connesso alla stipulazione contrattuale. Per tali finalità la medesima procederà - anteriormente a detta sottoscrizione - al taglio dell'erba ed alla pulizia dell'area da eventuali rifiuti o materiali ivi presenti.

Riacquisita la disponibilità del terreno, la Civica Amministrazione, previo inserimento del bene nell'elenco degli immobili oggetto di dismissione ai sensi delle disposizioni cui all'articolo 58 del Decreto Legge 25 giugno 2008 n. 112 (convertito, con modificazioni, nella Legge 6 agosto 2008 n. 133), procederà ad avviare l'iter finalizzato alla costituzione di un diritto di superficie novantanovenne sul medesimo, mediante procedura ad evidenza pubblica, al fine di destinarlo alla realizzazione di strutture di carattere sanitario, laboratori sanitari, ovvero di attività socio-assistenziali comprensive anche di housing sociale.

Per le finalità di cui sopra gli uffici competenti dovranno procedere alla stima del prezzo a base d'asta per la costituzione del predetto diritto di superficie, prezzo che verrà indicato nel piano dismissioni allegato al Bilancio preventivo per l'anno 2013 ed approvato con il medesimo; alla Giunta Comunale, in accordo con le Commissioni Consiliari competenti, spetterà, invece, di determinare la tipologia e le modalità per il convenzionamento - di durata trentennale - delle strutture che potranno essere realizzate sul lotto - tipologia e modalità che dovranno essere indicate nel disciplinare d'asta a cui l'aggiudicatario dovrà attenersi.

I concorrenti, in ogni caso, dovranno obbligarsi a fornire alcuni servizi - che verranno successivamente precisati - aperti a tutti i cittadini ed a praticare - in caso di aggiudicazione - tariffe convenzionate inferiori al normale prezzo di mercato.

Quanto sopra consentirà all'Amministrazione di addivenire alla realizzazione sull'area in argomento di servizi di carattere sociale, assistenziale, sanitario, attività affini a quelle la cui attuazione è purtroppo divenuta impossibile; verrà così soddisfatta un'esigenza particolarmente sentita dalla cittadinanza che, con l'aumento della vita media dell'individuo, ha ovviamente incrementato la domanda di servizi del tipo anzi descritto, senza trascurare il fatto che, con i proventi derivanti dalla costituzione del summenzionato diritto di superficie, la Città potrà incamerare importanti risorse da destinarsi al perseguimento di finalità pubbliche.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

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

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale del 15 ottobre 2007 (mecc. 2007 04842/008);

Vista la deliberazione della Giunta Comunale del 16 dicembre 2008 (mecc. 2008 09490/008);

Visto l'atto a rogito notaio Ganelli repertorio n. 14298/9347 del 5 febbraio 2009;

Visti gli articoli 1321 e 1372 Codice Civile;

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;

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

favorevole sulla regolarità tecnica;

favorevole sulla regolarità contabile;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

per le motivazioni meglio espresse in narrativa, che qui integralmente si richiamano e formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:

- 1) di prendere atto dell'impossibilità oggettiva da parte dell'Azienda Sanitaria Locale TO1 di Torino, corrente in via San Secondo n. 29 - 10141 Torino, codice fiscale 09737640012, di dar corso alle disposizioni di cui all'atto a rogito notaio Ganelli rep. n. 14298/9347 del 5 febbraio 2009, che prevedevano l'obbligo per la stessa (articolo 4) di provvedere, entro e non oltre 36 mesi (decorrenti dalla data dell'atto), all'indizione di apposita procedura ad evidenza pubblica per l'affidamento dei lavori di realizzazione del poliambulatorio e dei parcheggi interrati sull'area di titolarità comunale sita in via Malta angolo via Lussimpiccolo ed identificata a Catasto Terreni al Foglio 1297 mappale 494 (rappresentata con perimetro verde nell'unito estratto di mappa) (all. 1 - n.);
- 2) di ribadire la volontà di destinare l'area in argomento alla realizzazione di strutture esercenti servizi di carattere sociale, assistenziale, sanitario, attività affini a quelle la cui attuazione è divenuta impossibile, previo coinvolgimento della Circoscrizione e valutate le esigenze di spazi aggregativi manifestate e proposte in più occasioni dai residenti;
- 3) di prendere atto che - stante la mancanza di interesse delle Parti a mantenere in essere le obbligazioni contrattuali di cui all'atto costitutivo del diritto di superficie a rogito notaio Ganelli rep. n. 14298/9347 del 5 febbraio 2009 (presupposto attraverso il quale la Civica Amministrazione potrà riottenere la disponibilità dell'area e, conseguentemente, procedere all'espletamento di apposita gara pubblica per individuare l'operatore interessato alla realizzazione di strutture da destinarsi ai servizi anzidetti) devono ritenersi sussistenti i presupposti per l'applicazione, nel caso di specie, delle disposizioni di cui agli articoli 1321 e 1372 Codice Civile, ed addivenire allo scioglimento, con efficacia estintiva, del pregresso rapporto convenzionale e del relativo contratto per mutuo consenso;
- 4) di demandare a successivo contratto - da formalizzarsi tra le Parti per far constare la concorde volontà negoziale - lo scioglimento consensuale, con effetti ex nunc, del citato contratto a rogito notaio Ganelli, restando inteso che la suddetta Azienda Sanitaria Locale

dovrà farsi carico di ogni onere connesso alla relativa sottoscrizione (spese d'atto, notarili, accessorie e conseguenti) e di quanto occorrente al fine della corretta trascrizione del contratto presso i pubblici registri immobiliari. La medesima dovrà, inoltre, anteriormente alla stipulazione, farsi carico della manutenzione dell'area in argomento, procedendo alle necessarie operazioni di taglio dell'erba e pulizia del sedime da eventuali rifiuti o materiali presenti sullo stesso, area che dovrà essere restituita alla Città (previa verifica dello stato dei luoghi) in perfette condizioni;

- 5) di approvare, previa riacquisizione della piena titolarità e disponibilità dell'area in argomento ad opera della Civica Amministrazione (ed inserimento della medesima nel cosiddetto piano dismissioni ex Decreto Legge n. 112/2008), la successiva costituzione sulla stessa di un diritto di superficie novantanovenale, al fine di addivenire, per il tramite degli operatori eventualmente interessati, alla realizzazione di strutture di carattere sanitario, laboratori sanitari, ovvero di attività socio-assistenziali comprensive anche di housing sociale, il cui uso dovrà essere oggetto di successivo convenzionamento trentennale con la Città. La costituzione di tale diritto, previa stima ad opera degli Uffici comunali competenti, verrà effettuata mediante procedura d'evidenza pubblica, al prezzo più alto, che non potrà - in ogni caso - essere inferiore al prezzo base d'asta;
- 6) di demandare a successiva deliberazione della Giunta Comunale, in accordo con le Commissioni Consiliari competenti, la determinazione della tipologia e delle modalità per il convenzionamento trentennale delle strutture che potranno essere realizzate sul lotto - tipologia e modalità che dovranno essere indicate nel disciplinare d'asta a cui l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente attenersi. I concorrenti, in ogni caso, dovranno obbligarsi a fornire alcuni servizi - che verranno successivamente precisati - aperti a tutti i cittadini ed a praticare - in caso di aggiudicazione - tariffe convenzionate inferiori al normale prezzo di mercato;
- 7) di dichiarare che il presente provvedimento è conforme alle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico, come risulta dal documento allegato (all. 2 - n.).

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

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRETTORE DIREZIONE
PATRIMONIO, DIRITTI REALI,
VALORIZZAZIONI E VALUTAZIONI
F.to Villari

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

IL DIRETTORE FINANZIARIO
F.to Tornoni

Il Presidente pone in votazione il provvedimento comprensivo degli emendamenti approvati nella presente seduta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento.

Non partecipano alla votazione:

Ambrogio Paola, Appendino Chiara, Berthier Ferdinando, Bertola Vittorio, Carbonero Roberto, Cervetti Barbara Ingrid, Coppola Michele, D'Amico Angelo, Greco Lucchina Paolo, Liardo Enzo, il Vicepresidente Vicario Magliano Silvio, Marrone Maurizio, Ricca Fabrizio, Tronzano Andrea

PRESENTI 24

VOTANTI 24

FAVOREVOLI 24:

Altamura Alessandro, Alunno Guido Maria, Carretta Domenico, Cassiani Luca, Centillo Maria Lucia, Curto Michele, Dell'Utri Michele, il Sindaco Fassino Piero, il Presidente Ferraris Giovanni Maria, Genisio Domenica, Grimaldi Marco, il Vicepresidente Levi Marta, Levi-Montalcini Piera, Lo Russo Stefano, Mangone Domenico, Moretti Gabriele, Muzzarelli Marco, Nomis Fosca, Onofri Laura, Paolino Michele, Porcino Giovanni, Sbriglio Giuseppe, Ventura Giovanni, Viale Silvio

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

Sono allegati al presente provvedimento i seguenti:
allegato 1 - allegato 2.

In originale firmato:

IL SEGRETARIO
Penasso

IL PRESIDENTE
Ferraris