

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 24 NOVEMBRE 2014

(proposta dalla G.C. 14 ottobre 2014)

Sessione Ordinaria

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

ALTAMURA Alessandro	D'AMICO Angelo	MUZZARELLI Marco
ALUNNO Guido Maria	DELL'UTRI Michele	NOMIS Fosca
AMBROGIO Paola	FERRARIS Giovanni Maria	ONOFRI Laura
APPENDINO Chiara	FURNARI Raffaella	PAOLINO Michele
ARALDI Andrea	GENISIO Domenica	RICCA Fabrizio
CARBONERO Roberto	GRECO LUCCHINA Paolo	SBRIGLIO Giuseppe
CARRETTA Domenico	LA GANGA Giuseppe	SCANDEREBECH Federica
CASSIANI Luca	LEVI Marta	TROIANO Dario
CENTILLO Maria Lucia	LIARDO Enzo	TROMBOTTO Maurizio
CERVETTI Barbara Ingrid	LOSPINUSO Rocco	TRONZANO Andrea
CUNTRO' Gioacchino	MAGLIANO Silvio	VENTURA Giovanni
CURTO Michele	MARRONE Maurizio	VIALE Silvio

In totale, con il Presidente ed il Sindaco, n. 38 presenti, nonché gli Assessori: CURTI Ilda - LAVOLTA Enzo - LO RUSSO Stefano - LUBATTI Claudio - PASSONI Gianguido - PELLERINO Mariagrazia - TEDESCO Giuliana - TISI Elide.

Risultano assenti i Consiglieri: BERTHIER Ferdinando - BERTOLA Vittorio - LEVI-MONTALCINI Piera.

Con la partecipazione del Segretario Generale PENASSO dr. Mauro.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L'ACQUISTO DI UNITA' IMMOBILIARI DA DESTINARE AD EDILIZIA SOCIALE. NUOVI INDIRIZZI E REVOCA DELLE PROCEDURE PREVISTE DALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE DEL 12 OTTOBRE 2009 (MECC. 2009 04287/104). SPESA INTERAMENTE FINANZIATA.

Proposta del Vicesindaco Tisi, comprensiva degli emendamenti approvati nella presente seduta.

L'Amministrazione Comunale, in considerazione dell'ormai limitato numero di aree edificabili di proprietà pubblica nel territorio cittadino e, al contempo, dell'esigenza di garantire nuovi insediamenti di Edilizia Sociale integrati in contesti urbani con una diversificata presenza di tipologie edilizie e di categorie sociali, ha operato la scelta, in questi ultimi anni di incrementare il patrimonio suddetto anche attraverso l'acquisto di immobili sul mercato privato, sistematico e continuativo nel tempo, destinando a tal fine risorse comunali, regionali e statali.

Allo scopo di migliorare l'offerta di alloggi immediatamente disponibili da destinare alle fasce più deboli, e contestualmente di promuovere la creazione di un mix sociale volto a contrastare fenomeni di emarginazione e ghettizzazione, che avevano caratterizzato, negli ultimi decenni del secolo scorso, lo sviluppo delle periferie cittadine, il Consiglio Comunale con deliberazione del 12 ottobre 2009 (mecc. 2009 04287/104) ha approvato l'emissione di un bando aperto per disciplinare l'acquisto di immobili con finalità di E.R.P., che abbiano le caratteristiche dettate dalla normativa in materia di Edilizia Sociale, previa offerta diretta da parte del singolo proprietario e valutazione del Civico Ufficio Patrimonio.

Al fine di allineare i valori delle acquisizioni da parte della Città alla mutata situazione del mercato immobiliare, che vive una fase di criticità caratterizzata da una notevole quantità di alloggi ultimati ed invenduti, si ritiene opportuno revocare la predetta deliberazione consiliare sostituendola con l'emissione di un Avviso Pubblico di Manifestazione di Interesse, per l'acquisizione di alloggi immediatamente disponibili e assegnabili, distribuiti sul territorio cittadino, basato su criteri di bilanciamento tra qualità e convenienza economica e che non comportino oneri immediati di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Si evidenzia che l'articolo 19 lettera a) del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. esclude l'applicazione delle norme previste dal Codice dei Contratti Pubblici per l'acquisto o la locazione, quali che siano le relative modalità finanziarie, di terreni, fabbricati esistenti o altri beni immobili o riguardanti diritti su tali beni.

Le risorse economiche necessarie a finanziare il programma acquisti dell'avviso pubblico in oggetto derivano dai proventi della vendita di alloggi di E.R.P. ai sensi della Legge 560/1993, che vincola il ricavato all'incremento del patrimonio di E.R.P., nonché alla sua manutenzione. In esecuzione della Legge 560/1993, l'Amministrazione ha da anni approvato un piano di vendita del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica ai legittimi assegnatari, con priorità per gli alloggi costruiti o acquisiti con i fondi di leggi speciali, ubicati nei comuni dell'area metropolitana che dall'anno 2002, per disposizioni regionali, non sono più assegnabili dal Comune di Torino, ancorché proprietario degli stessi; come proprietario deve sopportare i costi di esercizio come, tra l'altro, la manutenzione e le imposte.

Potranno essere destinati a finanziare il programma acquisti in argomento anche i fondi

derivanti dalla trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, di cui alla Legge 448/1998, o eventuali programmi regionali e/o statali finalizzati all' incremento del patrimonio di E.R.P, anche mediante la rilocalizzazione di risorse già assegnate alla Città.

Inoltre potranno anche essere utilizzati i fondi derivanti dalla partecipazione della Città al Consorzio Intercomunale Torinese.

A tal fine si ritiene necessaria l'emissione di un Avviso Pubblico di Manifestazione di Interesse, che espliciti la volontà della Città di acquistare unità immobiliari con destinazione di Edilizia Sociale e che individui i criteri di selezione degli operatori economici, nonché gli elementi essenziali del contratto. In relazione all'andamento del mercato, alla valutazione dell'ufficio competente nonché alla disponibilità finanziaria della Città, l'Avviso Pubblico di Manifestazione di Interesse potrà essere reiterato negli anni successivi, con apposito provvedimento deliberativo approvato dalla Giunta Comunale.

La disponibilità finanziaria che la Città intende destinare, per far fronte al presente Avviso, può essere quantificata in circa Euro 5.000.000,00, di cui circa Euro 3.000.000,00 trovano capienza sui fondi già incassati nei bilanci degli esercizi precedenti ed Euro 2.000.000,00 da accertare ed impegnare sul presente bilancio.

Si demanda al Dirigente competente l'eventuale rimodulazione della spesa sugli esercizi successivi.

La sottoscrizione dei contratti di compravendita degli immobili che risulteranno idonei dalla selezione pubblica avverrà compatibilmente con il reperimento della disponibilità dei fondi sopra precisati, con apposite determinazioni dirigenziali ed in relazione alla disponibilità finanziaria e di cassa.

La Città, riscontrata la necessità di alloggi sociali e la disponibilità di ulteriori risorse finanziarie, si riserva di verificare la disponibilità degli operatori a cedere, alle stesse condizioni, alloggi ancora in graduatoria.

Si indicano qui di seguito gli indirizzi e le modalità per l'emissione di un avviso pubblico di manifestazione di interesse, finalizzato all'acquisto di alloggi di edilizia sociale di cui alla Legge Regionale n. 3/2010 ed ai requisiti tecnici ed economici delle unità abitative, all'offerta economica ed alle modalità di aggiudicazione.

Requisiti essenziali delle unità abitative.

Gli immobili da acquistare dovranno avere le caratteristiche di edilizia sociale stabilite dalla vigente normativa statale e regionale con particolare riferimento alle indicazioni fornite dalla Regione Piemonte con la Deliberazione della Giunta Regionale n. 13-28573 del 15 novembre 1999:

- essere ubicati nel territorio della città di Torino;
- rientrare nelle categorie catastali di tipo economico-popolare e non di lusso (A/2, A/3, A/4);
- considerata la necessità della Città di disporre di alloggi con due o più camere da letto, gli alloggi devono avere una superficie utile abitativa, ovvero superficie di pavimento, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, di norma non inferiore a 70 mq. e

- non superiore a mq. 110;
- avere l'attestazione di regolarità edilizia ed urbanistica;
 - le unità abitative, comprese le pertinenze, dovranno essere, al perfezionamento dell'atto di acquisto, ultimate e agibili, nonché libere da persone e cose, da pesi, gravami, liti, pendenze, diritti di terzi, canoni, vincoli ipotecari o altra trascrizione e iscrizione di qualunque natura e specie;
 - avere le caratteristiche di adattabilità previste dalla Legge 13/1989 e dal D.M. 236 del 14 giugno 1989;
 - essere corredate, al momento della stipulazione dell'atto di compravendita, da tutte le certificazioni tecniche ed impiantistiche necessarie a norma di legge (dichiarazione di conformità o di rispondenza degli impianti, Attestazione di Prestazione Energetica etc.);
 - saranno ammesse offerte di alloggi di nuova costruzione, anche privi di "rifiniture" interne come pavimenti, piastrelle, sanitari e porte. Tali offerte dovranno essere corredate dal capitolato di costruzione in cui sono previste le caratteristiche ed il prezziario dei materiali mancanti nonché i tempi necessari al completamento delle opere; i lavori di completamento degli alloggi non potranno superare i tre mesi dalla richiesta della Città e dovranno completarsi a cura e spese dell'offerente prima dell'atto di acquisto;
 - non essere stati acquistati, costruiti o recuperati con contributi o finanziamenti pubblici;
 - non saranno prese in considerazione le unità immobiliari collocate in edifici privi di ascensore site dal II piano (III f.t.) o ai piani superiori;
 - non saranno presi in considerazione gli alloggi di ringhiera, con ingresso dal ballatoio o che non dispongano di servizi igienici privati o dotati di servizi igienici comuni a più unità abitative;
 - non saranno prese in considerazione le unità abitative che abbiano aree adibite a verde esclusivo, la cui superficie sia maggiore del 10% della superficie utile dell'alloggio; tale superficie non potrà comunque superare i 10 mq.;
 - non verrà presa in considerazione l'offerta di sottotetti, né di box o posto auto.

Offerta economica

Il costo massimo di acquisto degli alloggi non dovrà essere superiore al prezzo stabilito ai sensi dell'articolo 13 della Legge 30 aprile 1999, n. 136, tenendo conto del prezzo medio di mercato e dovrà essere pari o inferiore al prezzo massimo di costo per l'acquisto di alloggi sociali fissato dalla Regione Piemonte e aggiornato a decorrere dal 30 giugno 2013 in Euro 2.103,00 al mq. di superficie commerciale.

L'operatore economico può partecipare all'Avviso Pubblico offrendo una o più unità immobiliari.

Qualora l'operatore presentasse un'offerta per la vendita di più alloggi, dovrà dichiarare di essere disposto, su richiesta della Città, a ridurre il numero delle unità immobiliari da vendere.

L'offerta economica dovrà essere espressa per ogni singola unità immobiliare, con l'indicazione del prezzo complessivo e del prezzo al mq. utile e mq. commerciale.

L'offerta economica dei partecipanti alla gara avrà una validità di mesi 6, entro i quali verrà predisposta la graduatoria definitiva. Per l'aggiudicatario, l'offerta si considera vincolante ed irrevocabile per la durata di mesi 18, a far data dall'aggiudicazione definitiva.

Criteri di aggiudicazione

L'acquisto delle unità immobiliari sarà effettuato nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento e trasparenza, sulla base dell'offerta economica più vantaggiosa, rapportata alla valutazione tecnica sulle caratteristiche costruttive interne ed esterne, sulla disposizione degli spazi interni, sulla reale accessibilità/adattabilità per disabili, nonché in relazione alla localizzazione sul territorio, in analogia a quanto previsto dall'articolo 83 del D.Lgs. 163/2006, e s.m.i., ove il fattore economico, con 70 punti su cento, avrà un valore preminente.

La Città, a fronte della disponibilità di alloggi da assegnare, derivanti dalla risulta, costituita prevalentemente da mono e bilocali di superficie inferiore a 50 mq., necessita di alloggi con due o più camere da letto, con superficie utile non inferiore a 70 mq., in quanto le famiglie inserite nella graduatoria definitiva o in emergenza abitativa sono costituite per la stragrande maggioranza da nuclei composti da quattro o più persone.

Inoltre sarà attribuito un punteggio premiante all'offerta di almeno 6 alloggi siti nello stesso stabile, al fine di limitare una eccessiva dislocazione degli alloggi di edilizia sociale in condomini prettamente privati, con notevoli costi di amministrazione e gestione purchè il numero di alloggi in relazione alla dimensione complessiva del contesto sia compatibile con un adeguato mix sociale.

Al fine di contenere i costi di manutenzione ordinaria e straordinaria successiva all'acquisto degli alloggi, sarà altresì attribuito un punteggio premiante all'offerta di alloggi che, alla data di pubblicazione dell'avviso pubblico di cui infra, non siano stati ultimati da più di anni 10.

La Città, su valutazione di apposita Commissione giudicatrice, da nominarsi con successiva determinazione dirigenziale, procederà alla selezione delle offerte pervenute ed alla formazione di un elenco, in base all'autocertificazione presentata, alla scheda tecnica (che dovrà riepilogare le caratteristiche generali, interne ed esterne dell'unità abitativa, con allegata planimetria, materiale fotografico ed ogni altro elemento ritenuto utile al fine di una più efficace valutazione), nonché avvalendosi anche di relazioni e di eventuali sopralluoghi da parte di tecnici all'uopo individuati.

In seduta pubblica, di cui sarà data comunicazione ai partecipanti, verrà data lettura dei punteggi attribuiti a seguito della valutazione tecnica.

In seguito saranno aperte e valutate le buste contenenti le offerte economiche con l'attribuzione di un punteggio.

Infine sarà stilata la graduatoria definitiva, costituita dalla sommatoria del punteggio attribuito all'offerta economica, del punteggio tecnico conseguito e dell'eventuale attribuzione di punteggio per l'offerta di almeno 6 alloggi nello stesso stabile e per l'offerta di alloggi che non siano stati ultimati da più di anni 10.

In caso di parità di punteggio nel procedere all'acquisto, verrà data priorità alla proposta di

alloggi che abbiano un costo complessivamente inferiore.

L'Amministrazione si riserva di non procedere all'aggiudicazione nel caso di una sola offerta valida; si riserva altresì, ai sensi dell'articolo 81, comma 3 D.Lgs. 163/2006, di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto stesso.

L'ammissibilità dell'offerta di acquisto non comporta l'insorgere in capo al proponente di alcuna aspettativa giuridicamente tutelata.

La Città non è vincolata all'acquisto degli immobili offerti in vendita anche se inseriti nella graduatoria definitiva.

La Città si riserva di approvare con successivo provvedimento dirigenziale l'Avviso Pubblico contenente in modo dettagliato le indicazioni e le modalità relative alla gara, nonché in allegato una scheda tecnica nella quale verranno riepilogate le caratteristiche degli alloggi oggetto di acquisto.

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;

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 i motivi espressi in premessa che qui integralmente si richiamano per fare parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:

- 1) di approvare gli indirizzi e le modalità, riportati nella premessa del presente provvedimento, per l'emissione di un Avviso Pubblico di Manifestazione di Interesse finalizzato al reperimento sul mercato di alloggi di proprietà privata, di persone fisiche e giuridiche, da destinare ad Edilizia Sociale ai sensi della Legge Regionale 3/2010 e s.m.i.;
- 2) di revocare la procedura di acquisto di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, già prevista dalla deliberazione del Consiglio Comunale del 12 ottobre 2009 (mecc. 2009 04287/104) e sostituirla con il presente Avviso;
- 3) di demandare a successiva determinazione del dirigente del competente servizio comunale l'approvazione dell'Avviso Pubblico di Manifestazione di Interesse, nonché l'eventuale modulistica in conformità alle indicazioni ed agli indirizzi del presente provvedimento,

- oltre ad ogni altro provvedimento necessario all'attuazione della presente deliberazione;
- 4) di dare atto di riservare a successive determinazioni dirigenziali del competente Servizio Comunale l'impegno di spesa per l'acquisto degli alloggi individuati a seguito dell'espletamento della procedura di cui ai punti precedenti;
 - 5) di dare atto che le risorse necessarie pari ad Euro 5.000.000,00 come meglio specificato in narrativa, per procedere al presente programma di acquisto, derivano dai proventi della vendita di alloggi di E.R.P. ai sensi della Legge 560/1993, che vincola il ricavato all'incremento del patrimonio di E.R.P., nonché alla sua manutenzione. Potranno anche essere destinati a finanziare il programma di acquisto in argomento i fondi derivanti dalla trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, di cui alla Legge 448/1998, o eventuali programmi regionali e/o statali finalizzati all'incremento del patrimonio di E.R.P., nonché proventi derivanti dalla partecipazione della Città al Consorzio Intercomunale Torinese;
 - 6) di autorizzare, con apposito provvedimento della Giunta Comunale, la reiterazione, per gli anni successivi, di analoghi avvisi pubblici in relazione alle necessità di alloggi di edilizia sociale, all'andamento del mercato ed alla disponibilità finanziaria della Città;
 - 7) di dare atto che il presente provvedimento è conforme alle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico, come risulta dal documento allegato (all. 1 - n.);
 - 8) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

IL VICE SINDACO

F.to Tisi

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRIGENTE SERVIZIO
CONVENZIONI E CONTRATTI

F.to Fonseca

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

per IL DIRETTORE FINANZIARIO

Il Dirigente Delegato

F.to Gaidano

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

IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento.

Risultano assenti dall'Aula, al momento della votazione:

Carbonero Roberto, Troiano Dario

Non partecipano alla votazione:

Appendino Chiara, Ricca Fabrizio

PRESENTI 34

VOTANTI 26

ASTENUTI 8:

Ambrogio Paola, D'Amico Angelo, Furnari Raffaella, Greco Lucchina Paolo, Liardo Enzo, il Vicepresidente Vicario Magliano Silvio, Marrone Maurizio, Tronzano Andrea

FAVOREVOLI 26:

Altamura Alessandro, Alunno Guido Maria, Araldi Andrea, Carretta Domenico, Cassiani Luca, Centillo Maria Lucia, Cervetti Barbara Ingrid, Cuntrò Gioacchino, Curto Michele, Dell'Utri Michele, il Sindaco Fassino Piero, Ferraris Giovanni Maria, Genisio Domenica, La Ganga Giuseppe, il Vicepresidente Levi Marta, Lospinuso Rocco, Muzzarelli Marco, Nomis Fosca, Onofri Laura, Paolino Michele, il Presidente Porcino Giovanni, Sbriglio Giuseppe, Scanderebech Federica, Trombotto Maurizio, Ventura Giovanni, Viale Silvio

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

Il Presidente pone in votazione l'immediata eseguibilità del provvedimento.

IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento, ai sensi di legge.

Risultano assenti dall'Aula, al momento della votazione:

Araldi Andrea, Carbonero Roberto, Troiano Dario.

Non partecipano alla votazione:

Ambrogio Paola, Appendino Chiara, Furnari Raffaella, Greco Lucchina Paolo, Liardo Enzo, il Vicepresidente Vicario Magliano Silvio, Marrone Maurizio, Ricca Fabrizio

PRESENTI 27

VOTANTI 27

FAVOREVOLI 27:

Altamura Alessandro, Alunno Guido Maria, Carretta Domenico, Cassiani Luca, Centillo Maria Lucia, Cervetti Barbara Ingrid, Cuntrò Gioacchino, Curto Michele, D'Amico Angelo, Dell'Utri Michele, il Sindaco Fassino Piero, Ferraris Giovanni Maria, Genisio Domenica, La Ganga Giuseppe, il Vicepresidente Levi Marta, Lospinuso Rocco, Muzzarelli Marco, Nomis Fosca, Onofri Laura, Paolino Michele, il Presidente Porcino Giovanni, Sbriglio Giuseppe, Scanderebech Federica, Trombotto Maurizio, Tronzano Andrea, Ventura Giovanni, Viale Silvio

Il Presidente dichiara approvata l'immediata eseguibilità del provvedimento.

E' allegato al presente provvedimento il seguente:
allegato 1.

In originale firmato:

IL SEGRETARIO
Penasso

IL PRESIDENTE
Porcino
