

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 30 NOVEMBRE 2015

(proposta dalla G.C. 3 novembre 2015)

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	CUNTRO' Gioacchino	MAGLIANO Silvio
ALUNNO Guido Maria	D'AMICO Angelo	MARRONE Maurizio
AMBROGIO Paola	DELL'UTRI Michele	NOMIS Fosca
APPENDINO Chiara	FERRARIS Giovanni Maria	ONOFRI Laura
ARALDI Andrea	FURNARI Raffaella	PAOLINO Michele
BERTHIER Ferdinando	GENISIO Domenica	RICCA Fabrizio
BERTOLA Vittorio	GRECO LUCCHINA Paolo	SBRIGLIO Giuseppe
CARBONERO Roberto	LA GANGA Giuseppe	SCANDEREBECH Federica
CARRETTA Domenico	LATERZA Vincenzo	TROMBOTTO Maurizio
CASSIANI Luca	LEVI-MONTALCINI Piera	TRONZANO Andrea
CENTILLO Maria Lucia	LIARDO Enzo	VENTURA Giovanni
CERVETTI Barbara Ingrid	LOSPINUSO Rocco	VIALE Silvio

In totale, con il Presidente ed il Sindaco, n. 38 presenti, nonché gli Assessori: BRACCIALARGHE Maurizio - CURTI Ilda - LAVOLTA Enzo - LO RUSSO Stefano - LUBATTI Claudio - MANGONE Domenico - PASSONI Gianguido.

Risultano assenti i Consiglieri: CURTO Michele - MUZZARELLI Marco - TROIANO Dario - TISI Elide.

Con la partecipazione del Segretario Generale PENASSO dr. Mauro.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: TORINO CITTÀ UNIVERSITARIA. DEFINIZIONE LINEE GUIDA PER LA DESTINAZIONE A RESIDENZA UNIVERSITARIA DELL'IMMOBILE EX NEBIOLO E A CASA PER STUDENTI DELLO STABILE DI VIA LOMBROSO 16.

Proposta dell'Assessore Passoni, di concerto con l'Assessora Pellerino e con l'Assessore Lo Russo, comprensiva degli emendamenti approvati nella presente seduta.

L'elevata eccellenza degli Atenei torinesi, la capacità di dialogo istituzionale tra i diversi attori, la comune visione prospettica del futuro della strategia di sviluppo della città stanno contribuendo a rendere Torino sempre più capace di collocarsi nel novero delle principali città universitarie italiane ed europee. Questi elementi, uniti alla costante crescita dei livelli nei ranking interazionali delle istituzioni accademiche cittadine sta contribuendo ad aumentare il potenziale attrattivo dell'offerta formativa torinese di livello universitario, soprattutto per studenti provenienti da fuori Piemonte o da stati esteri. Questo positivo fenomeno sta mettendo in evidenza, soprattutto negli ultimi anni, l'esigenza di configurare l'offerta di servizi pubblici della città in modo da rispondere all'esigenza di offerta abitativa temporanea per studenti in modo efficace ed economicamente sostenibile.

Seguendo un virtuoso principio di sussidiarietà e sinergia con le istituzioni private e pubbliche deputate storicamente a rispondere ai fabbisogni abitativi degli studenti universitari a partire dall'EDISU del Piemonte, la Città ha avviato un articolato programma di trasformazione urbanistica che vede sia nelle funzioni didattiche, di ricerca e di trasferimento tecnologico sia nella residenzialità universitaria una grande opportunità di conversione di spazi ed edifici dismessi realizzando un modello di "Campus diffuso" in stretta connessione con il tessuto urbanistico e sociale della città. In questo quadro risulta fondamentale la sinergia tra pubblico e privato. Il ricorso a modelli di trasformazione urbana a valere su capitali privati rappresenta infatti una frontiera, anche culturale, che consente di poter attuare ed ampliare in tempi certi e rapidi i servizi pubblici già previsti dal Piano Regolatore riconvertendo e riqualificando spazi vuoti altrimenti abbandonati e attrattori di degrado anche sociale senza oneri finanziari per la collettività.

La Civica Amministrazione ha approvato il Progetto "Torino Città Universitaria" con una serie di provvedimenti deliberativi succedutisi nel tempo a partire dal 2011; da ultimo, con deliberazione della Giunta Comunale del 4 novembre 2014 (mecc. 2014 04633/009) sono state individuate le aree di proprietà pubblica idonee alla realizzazione di interventi finalizzati a rafforzare la rete di residenze e servizi universitari, in termini di nuova residenzialità ma anche di strutture di supporto alla presenza studentesca in città. In esecuzione di tale deliberazione, è stato pubblicato apposito avviso per la manifestazione di interesse finalizzato alla realizzazione e gestione di residenze e servizi universitari sulle aree di proprietà pubblica o di altri Enti pubblici individuate nella deliberazione stessa, che demandava comunque ad apposite procedure ad evidenza pubblica l'individuazione dei soggetti attuatori degli interventi.

Pertanto, il 7 dicembre 2014 veniva pubblicato sul quotidiano La Stampa l'invito a presentare, entro sessanta giorni dalla pubblicazione, manifestazioni di interesse per la realizzazione e la gestione di residenze e servizi universitari. In esito a tale invito sono pervenute

numerose proposte da parte di soggetti locali ed internazionali, da cui si evince l'interesse per una pluralità di soluzioni differenziate anche in base alle utenze: residenze studentesche cui si affiancano ostelli, residenze temporanee e usi alberghieri nell'estate e negli altri periodi di vacanza.

Nel fare proprio il progetto "Torino Città Universitaria", con il presente provvedimento si intendono dettare gli indirizzi per l'attuazione del programma con riguardo ad immobili di proprietà comunale individuati prioritariamente in una porzione del compendio ex Nebiolo, e nel fabbricato di via Lombroso 16, così come già preannunciato nel Piano Dismissioni 2015 approvato unitamente al Bilancio Preventivo 2015.

L'approccio seguito nella due-diligence dei due cespiti ha necessariamente avuto due obiettivi distinti: con riguardo alla ex Nebiolo l'obiettivo che ci si pone è la riqualificazione di un sito di grandi dimensioni degradato che necessita di ristrutturazione immediata.

L'immobile ex Nebiolo, sito in via Bologna 53, è costituito da un fabbricato industriale di inizio secolo, un tempo adibito ad officina meccanica, con area pertinenziale esterna, posto lungo la via Bologna ed il corso Novara. L'immobile, a due piani fuori terra, della superficie complessiva pari a metri quadrati 4.300 circa, è completamente vuoto, con esclusione di una piccola porzione in cui è stato inserito temporaneamente il modulo di "Casa Zera". Il degrado è manifesto ovunque, soprattutto sulla facciata verso il cortile e all'interno dell'immobile stesso. La porzione immobiliare continua anche sul primo tratto di corso Novara dove emerge un volume più alto, frammento dei vecchi locali della fonderia.

Dal punto di vista urbanistico è compreso in area destinata a Zona Urbana di Trasformazione - "Ambito 9.31 NEBIOLO", con indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 1,0 - SLP per destinazioni d'uso: A. Residenza min. 80%, B - Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%. L'insediamento di residenze universitarie è comunque ammesso e coerente con la destinazione di PRG. L'area è interessata dal Piano Particolareggiato Nebiolo, di validità decennale, approvato nel 1997 e variato nel 2000; tale Piano è stato attuato solo in parte, pertanto gli immobili esistenti risultano ancora da riconvertire.

Con riguardo all'edificio di via Lombroso 16, accanto alla necessità di favorire la funzione residenziale in un contesto caratterizzato da tale tipologia di insediamento, si mira anche a coniugare la destinazione a casa per studenti, compatibile con il P.R.G. Servizi Pubblici lettera "a" Attrezzature di interesse comune, con le funzioni di interesse pubblico già presenti nel contesto.

In ogni caso, le puntuali specificazioni in materia urbanistica saranno integrate nelle ulteriori linee guida per la redazione dei bandi di gara demandate alla Giunta Comunale.

L'analisi condotta sotto il profilo giuridico ha permesso di individuare quale soluzione coerente con la morfologia e il riuso del bene, nel caso della ex Nebiolo, quella della concessione di valorizzazione disciplinata dall'articolo 3 bis del Decreto Legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito nella Legge 23 novembre 2001, n. 410, nonché dall'articolo 58 del Decreto Legge 112/2008, convertito in Legge 133/2008; la durata della concessione è stata determinata in

quarant'anni, in vista degli ingenti investimenti necessari per il recupero e la ristrutturazione dell'immobile; nel caso di via Lombroso 16 quella della costituzione del diritto di superficie novantanovenne. Quest'ultimo immobile è stato oggetto della mozione (mecc. 2014 06008/002), approvata dal Consiglio Comunale il 19 gennaio 2015, che impegna l'Amministrazione ad assegnare al servizio civico biblioteca parte degli spazi (mq. 150 circa) resisi liberi al piano terreno dello stabile confinanti con l'attuale biblioteca Natalia Ginzburg (locali ex SERT), di cui meglio si dirà infra.

La residenza studenti è considerata, da un punto di vista urbanistico e di destinazione d'uso, un servizio pubblico. La disciplina generale in tema di residenze per studenti universitari si rinviene nella Legge 14 novembre 2000 n. 338, che prevede la possibilità di usufruire di contributi statali al fine della realizzazione, recupero e ristrutturazione di alloggi e residenze destinate ad ospitare studenti universitari nonché per l'offerta di servizi a supporto della didattica, della ricerca e delle attività culturali e ricreative.

A tal fine, nella legge sono definiti standard minimi qualitativi degli interventi nonché linee guida relative ai parametri tecnici ed economici per la loro realizzazione. Con il D.M. 7 febbraio 2011 n. 27 sono stati dettati standard minimi dimensionali e qualitativi per la realizzazione di alloggi e residenze per studenti universitari, nonché procedure e modalità per la presentazione dei progetti ai fini dell'erogazione dei relativi finanziamenti pubblici. La progettazione deve ricadere all'interno di una delle tipologie ammesse: albergo - mini-alloggio - nucleo integrato - misto, ognuna delle quali presenta specifici standard. In particolare, la legge dedica un'attenzione pregnante agli spazi comuni di interesse collettivo, che rappresentano un elemento di costo molto rilevante per il promotore/investitore privato.

Come già evidenziato in occasione degli atti deliberativi afferenti la realizzazione della residenza universitaria "Campus Sanpaolo", non si rinviene una disciplina quadro per quanto attiene alla residenza universitaria libera, che non fruisce di contributi pubblici ma che si avvale di investimenti totalmente privati, se non quella desumibile dal Regolamento Edilizio della Città, che prevede superfici minime per gli spazi dedicati ad alloggi, soggiorni, cucine, bagni.

Alla luce di quanto sopra, considerata la necessità di dare corso quanto prima agli interventi di riqualificazione di due asset da tempo in disuso, non si ritiene di vincolare gli investitori in regime di concorrenza ad attenersi ad una tipologia costruttiva specifica tra quelle ammesse dalla legge, ma si richiede in ogni caso la realizzazione di unità abitative conformi a quanto previsto dal Regolamento Edilizio della Città di Torino e dotate di servizi comuni minimi, come infra specificato. In particolare si ritiene che la realizzazione di unità abitative a destinazione studentesca che comprendano spazi a elevato costo gestionale (servizi comuni, cucina, eccetera) all'interno dell'unità stessa, attribuendone quindi la gestione ordinaria agli studenti alloggiati in ogni unità, possa essere una delle chiavi per rendere compatibile la sostenibilità economica dell'intervento e una tariffazione che non superi i valori di mercato.

Per entrambi gli immobili si procederà con bando che consenta di individuare l'aggiudicatario con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, secondo gli elementi di utilità economica e sociale da perseguire con l'operazione che di seguito si esplicita.

In primo luogo, tenendo conto del fatto che la residenza universitaria/casa per studenti deve essere in grado di remunerare il capitale necessario alla sua realizzazione e gestione rispondendo al contempo pienamente ai fabbisogni abitativi degli studenti ad un costo accessibile, anche a quelli meno abbienti, si ritiene di individuare le tariffe indicative applicabili; tali tariffe, come infra specificate, costituiranno oggetto di valutazione in sede di offerta.

Le tariffe devono essere commisurate e remunerare il costo di realizzazione, di acquisto di arredi, delle utenze riferite alle parti comuni nonché al consumo individuale del riscaldamento, dell'acqua, dell'energia elettrica e del gas (ove presente). Tali tariffe vengono determinate in Euro 280,00 a persona in camera doppia ed in Euro 350,00 a persona in camera singola (anche eventualmente integrate in mini appartamenti), IVA e utenze comprese (c.d. tariffe indicative), importi che il concorrente, in sede di presentazione dell'offerta, avrà la possibilità di diminuire a sua discrezione, ovvero di aumentare, purché in misura non eccedente il 20%, assumendo contestualmente l'obbligazione di praticare i prezzi offerti. Tali importi potranno essere soggetti a rivalutazione Istat annua (in misura pari al 75% dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati) a decorrere dalla data di rilascio del certificato di agibilità della struttura. Gli stessi saranno oggetto, ogni 3 anni a partire dal decimo anno successivo alla stipulazione della convenzione, di rideterminazione di intesa con la Città. Detti importi comprendono, altresì, la fruizione di tutti i servizi minimi obbligatori infra indicati. Si precisa che le offerte comportanti incrementi percentuali superiori al 20% delle tariffe indicative summenzionate non dovranno essere prese in considerazione in sede di gara.

Atteso che la porzione di compendio ex Nebiolo è piuttosto estesa e non sono al momento definiti con precisione i costi di bonifica del sito, che si possono comunque sin d'ora presumere rilevanti, per favorire l'investimento e la redditività della struttura, si ritiene altresì di consentire una percentuale sino al 49% di posti alloggio della residenza universitaria offerti a tariffa libera.

Viceversa, l'ubicazione del fabbricato di via Lombroso, in un ambito di fatto consolidato a residenza collocato nei pressi della Scuola di Architettura e la presenza della biblioteca e di servizi associativi inducono a consentire la facoltà, per l'aggiudicatario, di riservare sino al 49% della superficie commerciale del fabbricato - dedotta la superficie delle porzioni che dovranno essere messe a disposizione della Città a titolo di comodato, come meglio infra precisato - a servizi e strutture dedicati ai giovani, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, spazi di coworking, programmi di startup innovative e relativi incubatori, attività a favore dell'imprenditoria giovanile, eccetera. In tal modo non solo si intende sostenere la redditività dell'investimento per l'operatore, senza apporre per tale superficie un vincolo tariffario o di canone di locazione, ma ci si propone di valorizzare le iniziative a sostegno dei giovani in un contesto ad essi dedicato.

La tariffa vincolata summenzionata si intende applicabile per 10 mesi annui, escludendo, cioè, il periodo estivo dal 1 luglio al 31 agosto, nonché il periodo di vacanze pasquali e natalizie. L'aggiudicatario avrà l'obbligo di destinare: almeno il 70% dei posti previsti a studenti iscritti ai corsi di laurea (corsi di laurea triennale - primo livello, specialistica - secondo livello, dottorato - terzo livello, master universitari), a stagisti (tirocinanti iscritti ad un corso di studi), borsisti, partecipanti a corsi di formazione, studenti, stranieri e non, in mobilità attraverso programmi di scambio internazionale, studenti laureati iscritti ad un secondo corso di laurea, studenti del progetto Erasmus e di altri progetti di scambi internazionali, etc. I restanti posti dovranno essere destinati alle seguenti particolari categorie di utenti oltre, ovviamente, a quelle sopra indicate: docenti universitari e non, visiting professor, ricercatori, dipendenti delle università, parenti di degenti ospedalieri, partecipanti iscritti a manifestazioni sportive, dando priorità a richieste di ospitalità provenienti dalla Civica Amministrazione, sempre relative al mondo accademico (per es. summer school, accoglienza docenti per promozione città, eccetera). Durante il periodo estivo compreso tra il 1 luglio ed il 31 agosto, nonché nel periodo pasquale e natalizio l'intera struttura potrà ospitare le particolari categorie di utenti indicate nel 30% di cui sopra ovvero, qualora le stesse non esaurissero i posti a disposizione, anche ulteriori tipologie di utenza.

Valutato lo stato dei beni oggetto di bando e la possibile loro trasformazione, nonché le esigenze dello studentato, si reputa necessario che siano forniti alcuni servizi minimi obbligatori, individuati nei seguenti:

- per il fabbricato di via Lombroso 16, caratterizzato da scarsa flessibilità edilizia e, come meglio si dirà infra, dalla necessità di riservare la quasi totalità del piano terreno ed una piccola porzione del primo piano alla Città: copertura wi-fi, portierato notturno, possibilità per tutti gli utenti di usufruire al piano almeno di un punto dedicato alla preparazione ed al consumo pasti (che, come detto, potrà essere ricompreso in ciascuna unità abitativa, attribuendone la gestione ordinaria agli occupanti di ogni singola unità), sala polifunzionale, locale lavanderia a pagamento;
- per la porzione di ex Nebiolo, in stato di degrado e di ampie dimensioni: copertura wi-fi, locale idoneo alla preparazione e consumazione pasti almeno ogni 10 studenti (locale che, come detto, potrà essere ricompreso in ciascuna unità abitativa, attribuendone la gestione ordinaria agli occupanti di ogni singola unità), portierato 24h/24, sala lettura/studio, parcheggio biciclette, locale lavanderia a pagamento. Va da sé che dovranno essere resi parcheggi nelle quantità di legge.

Per quanto attiene al fabbricato di via Lombroso 16, occorre considerare che la mozione consiliare sopra citata ha impegnato la Civica Amministrazione a destinare al Servizio Biblioteche una superficie di metri quadrati 150 nell'ambito dei locali ex SERT, già ubicati al piano terreno dello stabile di via Lombroso 16. Parimenti meritevole di attenzione - nella logica, sopra espressa, di sviluppo di servizi ai giovani - appare la necessità di garantire la prosecuzione delle attività che attualmente sono espletate dall'Associazione Nessuno, assegnataria di alcuni locali nell'ambito della suddetta palazzina: trattasi di sodalizio che collabora proficuamente alle

attività della suddetta biblioteca e le cui funzioni si intendono comunque mantenere in futuro anche in caso di assegnazione ad altre Associazioni con analoghe finalità.

È opportuno quindi che le porzioni di piano terreno e primo piano, così come individuate con campitura gialla nell'allegata planimetria, vengano destinate a funzioni pubbliche, ivi comprese funzioni locali facenti capo alla competente Circoscrizione.

Ne consegue che tali porzioni dovranno essere allestite nella parte edilizia e impiantistica dal superficiario e, a fine lavori, messe a disposizione della Città a titolo di comodato per una durata trentennale (durata pari al vincolo di destinazione di cui infra). La manutenzione ordinaria e straordinaria delle porzioni in comodato sarà assunta dalla Città in deroga al disposto dell'articolo 1808 del Codice Civile, così come ovviamente le spese inerenti ad utenze. I relativi costi saranno posti a carico dei terzi assegnatari. Resta inteso che il superficiario dovrà impegnarsi a rinunciare ad avvalersi della facoltà prevista dal disposto di cui all'articolo 1809 comma 2 del Codice Civile.

L'incremento dei servizi minimi richiesti obbligatoriamente sarà oggetto di valutazione secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa. Solo per l'immobile ex Nebiolo verrà richiesto un investimento minimo per opere strutturali ed impiantistiche, in modo che la Città disponga, alla scadenza della concessione, di un bene riqualificato ed in grado di essere convertito eventualmente ad altre funzioni senza eccessive spese ulteriori.

In sintesi, si ritiene di valutare le offerte attribuendo i complessivi 100 punti secondo i seguenti criteri:

- per quanto concerne l'immobile di via Lombroso: 50 punti sul rialzo rispetto al prezzo a base d'asta, stabilito dal Civico Ufficio Valutazioni in Euro 541.000,00; 50 punti ripartiti tra: (i) tariffa offerta per la parte convenzionata confrontata con le "tariffe indicative" summenzionate (l'indicazione di tariffe in aumento, come sopra anticipato, dovrà essere contenuto entro il 20% delle tariffe indicative), (ii) maggior numero di posti alloggio offerti (limitatamente alla superficie destinata a residenza universitaria), (iii) incremento dei servizi minimi richiesti obbligatoriamente, (iv) incremento della percentuale minima del 51% dei posti letto da locare alle tariffe precedentemente richiamate;
- per quanto concerne la porzione ex Nebiolo: 30 punti all'offerta economica consistente sia nel rialzo sul canone di concessione a base di gara, stabilito dal Civico Servizio Valutazioni in Euro 22.750,00/annui, con le eventuali modificazioni di cui infra, sia (i) nel rialzo sull'investimento minimo richiesto, sia (ii) sulla tariffa offerta per la parte convenzionata confrontata con le "tariffe indicative" summenzionate (precisandosi anche qui che l'indicazione di tariffe in aumento, come sopra anticipato, dovrà essere contenuto entro il 20% delle tariffe indicative); 70 punti all'offerta progettuale, da ripartirsi tra (i) qualità progettuale nel recupero dell'immobile, (ii) incremento dei servizi offerti rispetto a quelli da rendere obbligatoriamente, (iii) incremento della percentuale minima del 51% dei posti letto da locare alle tariffe precedentemente richiamate, (iv) offerta di servizi ai cittadini.

Si evidenzia che, per quanto attiene a quest'ultimo immobile, è in corso l'iter per la verifica, da parte del Mibac, dell'interesse culturale ex articolo 12 D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., trattandosi di immobile edificato più di 70 anni fa. Pertanto, qualora venisse apposto il vincolo culturale, il concessionario dovrà impegnarsi al pieno rispetto di ogni prescrizione derivante da detto vincolo. Inoltre è stato avviato il procedimento di verifica degli interventi di bonifica o messa in sicurezza necessari, attesa la pregressa destinazione del fabbricato industriale dismesso. Pertanto dovrà tenersi conto del relativo costo nella determinazione del valore del canone, sino alla sua concorrenza. Si autorizzano conseguentemente gli uffici ad effettuare la modificazione di detto valore derivante dai costi che venissero rilevati. Qualora i costi da sostenere per la bonifica risultassero essere, a seguito della caratterizzazione del sito, superiori a Euro 1.200.000,00 l'aggiudicatario potrà non pervenire alla stipula del contratto di concessione, ovvero, qualora detti costi siano noti successivamente alla stipula stessa il concessionario potrà recedere dal contratto entro 60 giorni dalla comunicazione di detti costi, senza che in entrambi i casi la Città sia tenuta ad alcun onere, risarcimento o indennità.

Per ciò che concerne l'immobile di via Lombroso 16, oggetto di costituzione di diritto reale, la funzione a residenza universitaria dovrà essere presidiata mediante la costituzione di un vincolo di destinazione trentennale oggetto di trascrizione, al fine di assicurare nel tempo il mantenimento della destinazione d'uso. L'atto di vincolo dovrà essere sottoscritto, unitamente a convenzione attuativa, da stipularsi entro 60 giorni dall'atto costitutivo del diritto di superficie. Tale convenzione attuativa conterrà le clausole relative al convenzionamento (tariffario, dei servizi, eccetera), nonché quelle attinenti alle sanzioni per l'inadempimento ed alcune di ordine generale, per le quali si richiama integralmente quanto disposto in occasione della realizzazione del Campus Sanpaolo con deliberazione della Giunta Comunale del 30 ottobre 2012 (mecc. 2012 05691/131).

Il monitoraggio sulla corretta gestione delle Residenze sarà effettuato dai competenti uffici della Direzione Servizi Educativi. A tal fine l'aggiudicatario dovrà produrre alla Città, entro il 31 dicembre di ogni anno e per l'intera durata del rapporto, una relazione che illustri la situazione complessiva della gestione, le tipologie di utilizzatori suddivise in percentuale, le tariffe applicate e le modalità di fruizione pubblica dei servizi.

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 le motivazioni indicate in narrativa che qui si richiamano per fare parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e delle decisioni assunte:

- 1) di approvare, alle condizioni tutte previste dal presente provvedimento, l'attivazione di una procedura di evidenza pubblica per l'affidamento in concessione di valorizzazione quarantennale, ai sensi dell'articolo 3 bis del Decreto Legge n. 351 del 25 settembre 2001, convertito nella Legge n. 410 del 23 novembre 2001, dell'articolo 58 del Decreto Legge n. 112 del 25 giugno 2008, convertito nella Legge n. 133 del 6 agosto 2008 e dell'articolo 3 del Decreto Legge n. 95 del 6 luglio 2012, convertito nella Legge n. 135 del 7 agosto 2012, con aggiudicazione secondo il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa, della porzione, posta lungo la via Bologna ed il corso Novara, del Compendio di proprietà comunale denominato ex Nebiolo, censita al C.F. al foglio 1185 part. 256 subb. 4 e 5 parte e meglio identificata con contorno in colore rosso nell'allegata planimetria (all. 1 - n.     ), da destinarsi a Residenza Universitaria;
- 2) di approvare che il canone annuo di concessione dell'immobile di cui al precedente punto 1), da porsi a base di gara, sia pari a Euro 22.750,00 così come stimato dal competente Servizio Valutazioni, salvo variazioni derivanti dagli esiti delle caratterizzazioni sul sito, relative alla bonifica dello stesso, come esplicitato in narrativa;
- 3) di approvare, alle condizioni tutte previste dal presente provvedimento, l'attivazione di una procedura di evidenza pubblica, con aggiudicazione secondo il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa, per la costituzione di un diritto di superficie novantanovenne in sopra e sottosuolo sull'edificio di proprietà comunale sito in via Lombroso 16, censito in maggior corpo al C.F. al foglio 1305, particella 333, sub 2 (rappresentato con perimetro rosso nell'allegata planimetria - all. 2 bis - n.     ), in corso di frazionamento, con vincolo trentennale a residenza universitaria di parte del medesimo. Nella dismissione sarà altresì inclusa la quota di comproprietà indivisa nella misura del 50% del cortile interno, precisandosi che nell'atto costitutivo della proprietà superficiale si intenderanno costituite de jure, ex articolo 1062 del Codice Civile, le servitù di passaggio pedonale e carraio in favore del fondo su cui sorgono attualmente la biblioteca Natalia Ginzburg ed il Centro d'incontro per anziani (che occupano una porzione del compendio del quale la palazzina in questione fa parte), delle condutture ed impianti relative alla fognatura bianca e nera, allo scarico dell'acqua piovana, al passaggio delle condutture elettriche, del gas, del riscaldamento, della telefonia, della rete internet e di ogni altro simile servizio che serva all'uso e godimento delle rispettive proprietà. Analogamente si intenderanno costituite le servitù afferenti le luci e le vedute. Le porzioni del piano terra e del primo piano della palazzina in argomento contraddistinte con campitura gialla nella planimetria di

- cui sopra, pur incluse nel trasferimento del diritto, dovranno essere successivamente oggetto di ristrutturazione ad opera dell'aggiudicatario, che avrà altresì l'obbligo di concedere in uso le stesse all'Amministrazione, a titolo di comodato gratuito, per la durata di anni 30, con spese manutentive e di utenza a carico della Città (o terzi assegnatari). In applicazione della mozione (mecc. 2014 06008/002) approvata dal Consiglio Comunale il 19 gennaio 2015, metri quadri 150 circa del pianoterra saranno destinati all'ampliamento della biblioteca comunale "Natalia Ginzburg". Resta inteso che il superficiario dovrà impegnarsi a rinunciare ad avvalersi della facoltà prevista dal disposto di cui all'articolo 1809 comma 2 del Codice Civile. Quanto sopra, al fine di ottemperare a quanto disposto dal Consiglio Comunale con la mozione del 19 gennaio 2015 (mecc. 2014 06008/002);
- 4) di approvare che il corrispettivo da porsi a base di gara per la costituzione del diritto di superficie di cui al precedente punto 3) sia pari a Euro 541.000,00 (fuori campo IVA) così come stimato dal competente Servizio Valutazioni;
  - 5) di approvare che nel bando sia riservata facoltà, per l'aggiudicatario del fabbricato di via Lombroso 16, di destinare sino al 49% della superficie commerciale del medesimo - dedotta la superficie delle porzioni che dovranno essere messe a disposizione della Città a titolo di comodato, come sopra precisato - a servizi e strutture dedicati ai giovani, quali ad esempio, spazi di coworking, programmi di startup innovative e relativi incubatori e attività a favore dell'imprenditoria giovanile, senza vincolo tariffario per l'uso della superficie stessa;
  - 6) di demandare alla Giunta Comunale la specificazione delle ulteriori linee guida finalizzate alla redazione dei bandi di gara (fatta eccezione per standard minimi dimensionali e servizi minimi richiesti, per i quali, con riferimento ai beni in oggetto, valgono le disposizioni del presente provvedimento), nonché ogni altra precisazione concernente i locali della palazzina di via Lombroso 16 che dovranno essere messi a disposizione della Città a titolo di comodato;
  - 7) di demandare ai dirigenti competenti l'eventuale presa d'atto dei nuovi dati catastali degli immobili, nonché l'adozione di tutti i provvedimenti che si dovessero rendere necessari al fine della formalizzazione degli atti;
  - 8) di demandare a successiva determinazione dirigenziale l'adozione dei provvedimenti di regolarizzazione contabile conseguenti;
  - 9) di attestare che il presente provvedimento è conforme alle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico, come risulta dal documento allegato (all. 3 - n. );
  - 10) 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.

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

L'ASSESSORA ALL'ISTRUZIONE  
E ALLE POLITICHE EDUCATIVE PER  
L'INFANZIA E L'ADOLESCENZA  
F.to Pellerino

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA,  
ALL'EDILIZIA PRIVATA, AI SERVIZI CIMITERIALI  
ED AI RAPPORTI CON IL CONSIGLIO COMUNALE  
F.to Lo Russo

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRIGENTE  
AREA PATRIMONIO  
F.to Nota

IL DIRIGENTE  
AREA SERVIZI EDUCATIVI  
F.to Magnoni

LA DIRIGENTE  
AREA URBANISTICA  
F.to Gilardi

IL DIRIGENTE  
SERVIZIO VALUTAZIONI  
F.to Beltramino

IL DIRIGENTE  
SERVIZIO ORIENTAMENTO, ADOLESCENTI,  
UNIVERSITÀ E INCLUSIONE  
F.to Pelazza

LA DIRIGENTE  
SERVIZIO STRATEGIE URBANE  
F.to Grognardi

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

per IL DIRETTORE FINANZIARIO  
La Dirigente Delegata  
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:

Dell'Utri Michele, il Sindaco Fassino Piero, il Vicepresidente Vicario Magliano Silvio

Non partecipano alla votazione:

Ambrogio Paola, Appendino Chiara, Berthier Ferdinando, Bertola Vittorio, D'Amico Angelo, Furnari Raffaella, Greco Lucchina Paolo, Liardo Enzo, Marrone Maurizio, Tronzano Andrea

PRESENTI 25

VOTANTI 23

ASTENUTI 2:

Carbonero Roberto, Ricca Fabrizio

FAVOREVOLI 23:

Altamura Alessandro, Alunno Guido Maria, Araldi Andrea, Carretta Domenico, Cassiani Luca, Centillo Maria Lucia, Cervetti Barbara Ingrid, il Vicepresidente Cuntrò Gioacchino, Ferraris Giovanni Maria, Genisio Domenica, La Ganga Giuseppe, Laterza Vincenzo, Levi-Montalcini Piera, Lospinuso Rocco, Nomis Fosca, Onofri Laura, Paolino Michele, il Presidente Porcino Giovanni, Sbriglio Giuseppe, Scanderebecch 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:

Dell'Utri Michele, il Sindaco Fassino Piero, Levi-Montalcini Piera, il Vicepresidente Vicario Magliano Silvio

Non partecipano alla votazione:

Ambrogio Paola, Appendino Chiara, Berthier Ferdinando, Bertola Vittorio, Carbonero Roberto, D'Amico Angelo, Furnari Raffaella, Greco Lucchina Paolo, Liardo Enzo, Marrone Maurizio, Ricca Fabrizio, Tronzano Andrea

PRESENTI 22

VOTANTI 22

FAVOREVOLI 22:

Altamura Alessandro, Alunno Guido Maria, Araldi Andrea, Carretta Domenico, Cassiani Luca, Centillo Maria Lucia, Cervetti Barbara Ingrid, il Vicepresidente Cuntrò Gioacchino, Ferraris Giovanni Maria, Genisio Domenica, La Ganga Giuseppe, Laterza Vincenzo, Lospinuso Rocco, Nomis Fosca, Onofri Laura, Paolino Michele, il Presidente Porcino Giovanni, Sbriglio Giuseppe, Scanderebech Federica, Trombotto Maurizio, Ventura Giovanni, Viale Silvio

Il Presidente dichiara approvata l'immediata eseguibilità del provvedimento.

---

Sono allegati al presente provvedimento i seguenti:

allegato 1 - allegato 2 bis - allegato 3.

---

In originale firmato:

IL SEGRETARIO

Penasso

IL PRESIDENTE

Porcino