

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

(proposta dalla G.C. 20 marzo 2018)

OGGETTO: TERRENO DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN VIA MALTA/VIA LUSSIMPICCOLO. COSTITUZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE NOVANTANOVENNALE PER LA REALIZZAZIONE DI UNA RESIDENZA UNIVERSITARIA - ASTA PUBBLICA. IMPORTO EURO 834.500,00.

Proposta dell'Assessore Rolando, di concerto con il Vicesindaco Montanari e l'Assessore Giusta.

L'area sita in via Malta angolo via Lussimpiccolo - di metri quadrati 4.768, individuata al Catasto Terreni della Città di Torino al Foglio 1297, particella 494, e rappresentata con perimetro verde nell'estratto di mappa che si allega (allegato1) - si presenta come un terreno pianeggiante, di forma regolare, delimitato verso le proprietà limitrofe da recinzioni, non edificato e con arbusti e piantumazioni a basso fusto. E' collocato in un ambito urbano che trovò sviluppo a seguito dell'insediamento di alcuni opifici industriali nei primi decenni del Novecento; tali insediamenti furono, altresì, influenzati dagli interventi di riqualificazione innescati dalla Spina 1.

L'area pervenne alla Città in forza di atto a rogito notaio Martino rep. n. 15074/8018 del 23 novembre 1999, di attuazione del PEC della Z.U.T. "Ambito 12.1 Pons e Cantamessa", costituendo la dotazione di servizi pubblici relativa all'Ambito.

In corso Racconigi, quasi all'incrocio con corso Rosselli, sorgeva, infatti, la Pons Cantamessa, fabbrica di medie dimensioni che produceva utensileria meccanica per l'industria e che chiuse i battenti nel 1989, trasferendo la produzione e divenendo ben presto una delle numerose aree industriali dismesse che caratterizzano la nostra città. A seguito di deliberazione del Consiglio Comunale del 1997 fu approvata la trasformazione convenzionata dell'area, autorizzando la proprietà a costruire sul lato di corso Racconigi un palazzo residenziale con relative pertinenze (garage e giardino) e a cedere l'area destinata a servizi pubblici generati dall'intervento che qui interessa.

Tra i tipi di servizio previsti nell'Ambito 12.1 erano indicate le "attrezzature di interesse comune", classificate nel P.R.G. vigente con la lettera "a", compatibile ai sensi dell'articolo 8

comma 65 delle NUEA, con le attività di cui alle lettere: "i" (istruzione inferiore), "s" (istruzione superiore), "a" (attrezzature di interesse comune) ed "e" (residenze collettive)", fatta salva la verifica di conformità con i Piani sovraordinati e la zonizzazione acustica.

Grazie a questa compatibilità urbanistica fu possibile - dopo diverse ipotesi di destinazione dell'area (da poliambulatorio dell'ASL e residenza senior) tutte tramontate - inserirla nel programma di edificazione di nuove residenze universitarie, avviato nel 2014 con il progetto TOCU. E' evidente, infatti, la sua collocazione in un distretto geografico che vede l'insediamento della Cittadella Politecnica, fulcro della trasformazione della vasta area della Spina 1.

Se è vero che il contesto limitrofo può contare sulle residenze universitarie Borsellino, Carlo Mollino e Campus San Paolo, è anche vero che il fabbisogno di posti letto a Torino non è esaurito, continuando, da un lato, le Università a svolgere attivamente il proprio ruolo di players urbani e, dall'altro, gli operatori, anche stranieri, a muoversi con impegno sul fronte delle realizzazioni di residenze universitarie. E' ancora sentito dagli studenti il problema casa: ogni anno gli immatricolati, sia piemontesi sia stranieri, faticano a reperire in città soluzioni abitative adeguate a costi ragionevoli. Dalle stime dell'Osservatorio Regionale per l'Università la domanda potenziale di posti letto per studenti fuori sede a Torino è di circa 18.000. Pertanto, accanto all'offerta del mercato privato (si ricordi che il Comune riconosce ai proprietari che stipulano contratti convenzionati con studenti alcuni sgravi fiscali) si è attivata una politica di sviluppo delle nuove realizzazioni di case per studenti, ostellerie, foresterie e social housing che ha visto coinvolta anche l'area di via Malta.

Con deliberazione del Consiglio Comunale (mecc. 2016 04620/131) del 7 novembre 2016 veniva, così, approvata la costituzione - mediante procedura d'evidenza pubblica - del diritto di superficie 99ennale nel soprasuolo e nel sottosuolo della stessa, finalizzato alla realizzazione di una residenza universitaria.

Sennonché, approntata la procedura di gara volta all'individuazione del concessionario-attuatore, la stessa andava deserta per due incanti, così come la successiva procedura a trattativa privata.

Fermo l'interesse pubblico di cui sopra ma preso atto del fatto che, come visto, l'operazione come inizialmente definita non ha ricevuto il dovuto interesse da parte del mercato, essa viene ora rimodulata, tenendo anche conto del fatto che l'iniziale impostazione aveva incontrato lo sfavore di parte della comunità locale - manifestato anche mediante la proposizione di ricorso giudiziale attualmente pendente avanti il TAR Piemonte (R.G. n. 98/2017) - che ne aveva sottolineato l'eccessivo impatto sull'area.

Con il presente provvedimento pertanto, si intende confermare tale destinazione, volta non tanto ad offrire soluzioni alloggiative low cost, quanto piuttosto ad incrementare la disponibilità di soluzioni abitative di più elevata qualità e maggior pregio.

Parimenti si confermano, sotto quest'ultimo profilo, le tariffe in precedenza stabilite: la retta relativa al 51% dei posti letto, soggetta a regime tariffario convenzionato, non potrà

eccedere l'importo di Euro 450,00/posto letto/mese (I.V.A. ed utenze escluse) per le camere singole e l'importo di Euro 350,00/posto letto/mese (I.V.A. ed utenze escluse) per le camere doppie.

Quanto invece alle dimensioni della struttura è stata, per i motivi di cui sopra, svolta una nuova istruttoria ad esito della quale la SLP realizzabile sul lotto viene individuata in metri quadrati 6.437, così come risultanti dall'indice di edificabilità della zona urbana consolidata residenziale mista in cui l'area ricade, pari a 1,35 mq./mq., applicato sul Lotto fondiario di titolarità della Città.

Pertanto, pur sussistendo la legittimità del precedente provvedimento consiliare, se ne ritengono venuti meno, parzialmente, i requisiti di adeguatezza. Alla luce di quanto precede, si provvede a rideliberare l'operazione in precedenza già approvata, al fine precipuo di renderla maggiormente appetibile agli operatori economici, alleggerendo peraltro il carico urbanistico del relativo contesto territoriale.

Con la presente deliberazione, pertanto, si approva la costituzione del diritto di superficie 99ennale in sopra e sottosuolo dell'area in oggetto, quale individuata con perimetro verde nell'estratto di mappa allegato (allegato 1) e quale descritta nella Scheda Patrimoniale che si allega (allegato 2), per la realizzazione di una residenza universitaria, con il limite di densità fondiaria massima pari a metri quadrati 6.437 di SLP.

Per l'individuazione del contraente si procederà mediante asta pubblica: il corrispettivo del diritto è stato determinato dal Civico Ufficio Valutazioni con perizia di stima n. 328 del 27 novembre 2017 in Euro 1.040.000,00; da detto prezzo devono essere detratte le spese per la realizzazione del giardino attrezzato, da assoggettarsi ad uso pubblico, poste a carico del superficiario, così come gli oneri di manutenzione, importi stimati complessivamente in Euro 205.500,00. Il prezzo a base d'asta, detratte le voci di spesa di cui sopra, viene conseguentemente stabilito in Euro 834.500,00 fuori campo I.V.A..

Si ritiene di mantenere ferme ed invariate le clausole riguardanti la disciplina del diritto di superficie, le obbligazioni imposte all'aggiudicatario, le dotazioni minime della struttura, le modalità, la tipologia e le forme di utilizzazione del bene, il regime tariffario e gli ulteriori obblighi imposti al superficiario da includere nell'atto di convenzionamento trentennale da stipularsi con quest'ultimo, già approvati con la sopra citata deliberazione del Consiglio Comunale del 7 novembre 2016 (mecc. 2016 04620/131).

La scelta del contraente avverrà nei confronti del concorrente che avrà riportato il punteggio complessivo più alto, all'esito della sommatoria dei punteggi parziali conseguiti con riferimento:

- a) all'offerta economica al rialzo rispetto al prezzo posto a base d'asta di Euro 834.500,00 per la costituzione del diritto di superficie novantanovenne in soprassuolo e nel sottosuolo dell'area in argomento. Punteggio massimo attribuibile: punti 50/100;
- b) al ribasso percentuale offerto rispetto agli importi massimi dei canoni previsti per la quota dei posti letto oggetto di tariffe convenzionate (51%) che, come anticipato, non potranno

eccedere la somma di Euro 450,00/posto letto/mese (I.V.A. ed utenze escluse) per le camere singole ed Euro 350,00/posto letto/mese (I.V.A. ed utenze escluse) per le camere doppie. Punteggio massimo attribuibile: punti 50/100.

La gara si svolgerà con il sistema delle offerte segrete, ai sensi del Regolamento per l'esecuzione della Legge 24 dicembre 1908 n. 783, approvato con R.D. 17 giugno 1909 n. 454, con aggiudicazione nei confronti del concorrente che avrà riportato il punteggio complessivo più elevato, in esito alle offerte presentate con riferimento ai parametri economici sub a) e sub b) summenzionati. L'aggiudicazione avrà luogo anche in caso di una sola offerta valida, purché almeno pari al prezzo base di gara per quanto attiene al criterio sub a) e non eccedente i limiti tariffari imposti per la quota di posti letto oggetto di convenzione, per quanto attiene al criterio sub b). L'Amministrazione Comunale si riserva, in ogni caso, di non aggiudicare a suo insindacabile giudizio.

Nella scheda patrimoniale allegata al presente provvedimento (allegato 2) sono riportati gli obblighi che l'aggiudicatario dovrà osservare, anche con riguardo al vincolo di destinazione imposto sulla struttura, al convenzionamento per la residenza universitaria ed all'assoggettamento all'uso pubblico delle aree da adibirsi a giardino pubblico. La relativa convenzione dovrà essere stipulata entro 90 giorni dal contratto costitutivo del diritto di superficie, contestualmente all'atto di vincolo di destinazione trentennale che impegna l'acquirente a non modificare la destinazione d'uso del lotto ed all'atto di assoggettamento all'uso pubblico delle aree destinate a giardino pubblico.

Il diritto di superficie verrà costituito in soprassuolo e nel sottosuolo della predetta area a corpo e non a misura (con esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'articolo 1538 Codice Civile), con i relativi pesi, oneri e vincoli, con tutti i diritti, azioni, accessori, accessioni, dipendenze e pertinenze e con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, ancorché non trascritte.

L'area verrà comunque trasferita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con eventuali macerie, rifiuti, masserizie o materiali ivi depositati o interrati, con gli eventuali sottoservizi, libera da iscrizioni ipotecarie e privilegi anche fiscali, da arretrati di imposte e tasse, prestando la Città garanzia per evizione.

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 rendessero 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, la rimozione e lo smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose o inquinanti che si rendesse necessaria in ordine all'area oggetto di costituzione del diritto di superficie, rimarrà - in ogni caso - ad esclusivo carico del superficiario, che dovrà assumere ogni obbligazione in materia, fatto salvo quanto infra precisato.

Si fa presente, infatti, che nell'atto di provenienza del bene alla Città (rogito notaio

Martino rep. 15074/8018 del 23 novembre 1999 sopra citato), la Parte cedente ha dichiarato di "(...) aver effettuato tutte le operazioni di bonifica ambientale emerse nel corso delle demolizioni dei fabbricati preesistenti sulle aree cedute ai sensi dell'art. 28 delle Norme Urbanistiche di Attuazione (N.U.E.A.) del P.R.G.C. del Comune di Torino". Non si può tuttavia escludere la possibile presenza, sul suolo o nel sottosuolo, di sostanze inquinanti tali da rendere necessaria l'esecuzione di interventi di bonifica. A tal fine, entro 5 giorni dalla seduta pubblica di aggiudicazione, l'area verrà consegnata all'aggiudicatario per l'esecuzione delle verifiche necessarie ad accertare lo stato ambientale del sito. Il medesimo dovrà provvedervi, a proprie cura e spese, nei 30 giorni seguenti, termine entro il quale dovrà altresì comunicarne alla Città il relativo esito, trasmettendo alla stessa documentazione esaustiva; qualora, a seguito della caratterizzazione, emergesse la necessità di eseguire interventi di bonifica o messa in sicurezza aventi un costo superiore ad Euro 150.000,00 I.V.A. compresa, l'aggiudicatario avrà facoltà di recedere e non dare corso alla formalizzazione dell'atto costitutivo del diritto di superficie. In tal caso la Civica Amministrazione procederà alla restituzione del solo deposito cauzionale provvisorio versato, senza che la stessa sia tenuta al pagamento di alcun ulteriore onere, risarcimento o indennità. Nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario intendesse dar comunque corso alla stipulazione del contratto, gli oneri di cui sopra rimarranno - in ogni caso - a carico dello stesso, senza diritto ad alcun rimborso, indennizzo o riduzione, neppure parziale, del prezzo, dovendosi osservare la disciplina di cui all'articolo 28 delle N.U.E.A. del vigente P.R.G.C..

Si evidenzia che nel Piano Dismissioni Immobiliari, costituente allegato alla deliberazione del Consiglio Comunale del 18 novembre 2017 (mecc. 2017 03947/024), non è stato indicato il valore del diritto di superficie sull'area, in quanto in corso di aggiornamento peritale. Si autorizzano i competenti uffici al relativo aggiornamento del suddetto Piano Dismissioni da approvarsi unitamente al Bilancio di Previsione 2018, nelle more del quale si procederà comunque alla pubblicazione del Bando di indizione dell'asta pubblica.

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 27 aprile 1998 (mecc. 9801647/57);

Visti gli atti a rogito notaio Roberto Martino rep. n. 12557/6605 del 16 giugno 1998 e rep. n. 15074/8018 del 23 novembre 1999;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale del 7 novembre 2016 (mecc. 2016 04620/131);

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

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

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 approvare la costituzione del diritto di superficie novantanovenale in sopra e sottosuolo dell'area di proprietà comunale sita in via Malta angolo via Lussimpiccolo, censita al Catasto Terreni al Foglio 1297, particella 494, e rappresentata con perimetro verde nell'estratto di mappa che si allega (all. 1 - n.), per la realizzazione di una residenza universitaria, stabilendo il limite di densità fondiaria a cui dovrà sottostare l'intervento edificatorio in 1,35 mq./mq., valore, quest'ultimo, corrispondente all'indice di edificabilità fondiaria della zona normativa nella quale il terreno ricade, dandosi atto, conseguentemente, che il lotto (costituito esclusivamente dall'area di proprietà comunale sopra indicata) non potrà esprimere una SLP eccedente i 6.437 metri quadrati;
- 2) di approvare che il superficiario sia individuato mediante asta pubblica con il metodo delle offerte segrete, ai sensi del Regolamento per l'esecuzione della Legge 24 dicembre 1908 n. 783, approvato con R.D. 17 giugno 1909 n. 454, verso il corrispettivo a base d'asta di Euro 834.500,00 fuori campo I.V.A.;
- 3) di autorizzare gli uffici competenti ad avviare il procedimento volto alla pubblicazione del bando di gara, disponendo che l'aggiudicazione avvenga nei confronti del concorrente che avrà riportato il punteggio complessivo più elevato all'esito delle offerte economiche presentate, individuando i relativi parametri di riferimento:
 - a) nel rialzo offerto rispetto al prezzo a base d'asta di Euro 834.500,00 per la costituzione del diritto di superficie novantanovenale in soprassuolo e nel sottosuolo dell'area in argomento, criterio in ragione del quale verranno attribuiti punti 50/100;
 - b) nel ribasso offerto rispetto agli importi massimi dei canoni previsti per la quota dei posti letto (51%) oggetto di tariffe convenzionate che non potranno eccedere Euro 450,00/posto letto/mese, I.V.A. ed utenze escluse per le camere singole ed Euro 350,00/posto letto/mese, I.V.A. ed utenze escluse per le camere doppie, criterio in ragione del quale verranno assegnati punti 50/100;

- 4) di approvare l'unita scheda patrimoniale (all. 2 - n.) che contiene le clausole riguardanti la disciplina del diritto di superficie, le obbligazioni imposte all'aggiudicatario, le dotazioni minime che dovrà possedere la struttura, le modalità, la tipologia e le forme di utilizzazione del bene e gli ulteriori obblighi imposti al superficario che dovranno altresì essere riportati nell'atto di convenzionamento;
- 5) di dare atto che il valore di alienazione del compendio immobiliare riportato nel Piano Dismissioni approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 18 novembre 2017 (mecc. 2017 03947/024) verrà aggiornato nel Piano Dismissioni 2018-2020 da approvarsi unitamente al Bilancio 2018 e che la stipulazione dell'atto costitutivo del diritto di superficie si intenderà subordinata a tale variazione;
- 6) di demandare a successivi provvedimenti dirigenziali l'approvazione del bando di gara e l'espletamento di tutti gli adempimenti tecnici, amministrativi e contabili che si rendessero necessari al fine dell'ulteriore seguito del procedimento ed alla eventuale formalizzazione contrattuale;
- 7) di dichiarare che il presente provvedimento non rientra nelle disposizioni approvate con determinazione n. 59 datata 17 dicembre 2012 (mecc. 2012 45155/066) 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 allegata dichiarazione (all. 3 - n.);
- 8) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, attesa l'urgenza di procedere alla pubblicazione del bando per ragioni di bilancio, 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,
Sergio ROLANDO

IL VICESINDACO
E ASSESSORE ALL'URBANISTICA
ALL'EDILIZIA PRIVATA
Guido MONTANARI

L'ASSESSORE
ALLE POLITICHE GIOVANILI,
ALL'INTEGRAZIONE E
AI SERVIZI CIMITERIALI
Marco GIUSTA

IL DIRETTORE
DIREZIONE PATRIMONIO,
PARTECIPATE E APPALTI
Dr. Antonino CALVANO

IL DIRETTORE
DIREZIONE URBANISTICA
E TERRITORIO
Dr. Sandro GOLZIO

LA DIRETTRICE
DIREZIONE DECENTRAMENTO,
GIOVANI E PARI OPPORTUNITÀ
Dr.ssa Anna TORNONI

IL DIRIGENTE
AREA PATRIMONIO
Dr. Giuseppe NOTA

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

LA DIRIGENTE
SERVIZIO CONTRATTI ATTIVI
DI MERCATO, ACQUISIZIONI E
DISMISSIONI IMMOBILIARI
Dr.ssa Magda IGUERA

LA DIRIGENTE
AREA URBANISTICA
Arch. Rosa GILARDI

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

per IL DIRETTORE FINANZIARIO
La Dirigente Delegata
F.to Gaidano
