

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 17 SETTEMBRE 2018

(proposta dalla G.C. 4 settembre 2018)

Sessione Ordinaria

Convocato il Consiglio nelle prescritte forme sono intervenuti nell'aula consiliare del Palazzo Civico, oltre al Presidente VERSACI Fabio e alla Sindaca APPENDINO Chiara, le Consigliere ed i Consiglieri:

ALBANO Daniela	FORNARI Antonio	MORANO Alberto
AMORE Monica	GIACOSA Chiara	NAPOLI Osvaldo
ARTESIO Eleonora	GIOVARA Massimo	PAOLI Maura
AZZARÀ Barbara	GOSETTO Fabio	POLLICINO Marina
BUCCOLO Giovanna	GRIPPO Maria Grazia	RICCA Fabrizio
CANALIS Monica	IARIA Antonino	ROSSO Roberto
CARRETTA Domenico	IMBESI Serena	RUSSI Andrea
CARRETTO Damiano	LAVOLTA Enzo	SGANGA Valentina
CHESSA Marco	LO RUSSO Stefano	SICARI Francesco
CURATELLA Cataldo	MAGLIANO Silvio	TEVERE Carlotta
FASSINO Piero	MALANCA Roberto	TISI Elide
FERRERO Viviana	MENSIO Federico	TRESSO Francesco
FOGLIETTA Chiara		

In totale, con il Presidente e la Sindaca, n. 39 presenti, nonché gli Assessori e le Assessore:  
GIUSTA Marco - LEON Francesca Paola - MONTANARI Guido - PATTI Federica - PISANO Paola - ROLANDO Sergio - SCHELLINO Sonia - UNIA Alberto.

Risultano assenti il Consigliere e la Consigliera: LUBATTI Claudio - MONTALBANO Deborah.

Con la partecipazione del Segretario Generale PENASSO dr. Mauro.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: COSTITUZIONE PROPRIETÀ SUPERFICIARIA E DIRITTO DI SUPERFICIE SETTANTENNALE IMMOBILI PIAZZA MASSAUA N. 18 E VIA GHEDINI N. 2 CON DESTINAZIONE A RESIDENZA TEMPORANEA SOCIALE. IMPORTO COMPLESSIVO EURO 2.550.000,00. APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Rolando, di concerto con l'Assessora Schellino.

La Città di Torino ha avviato già da tempo una diversificazione delle politiche comunali per la casa, per rispondere all'ampliarsi del fabbisogno abitativo ed all'inadeguatezza delle risorse di edilizia pubblica. Si tratta di politiche volte a favorire la diffusione di una nuova cultura dell'abitare, attraverso interventi di "housing sociale" rivolti a chi è alla ricerca di una soluzione abitativa alternativa e temporanea, come ad esempio lavoratori e studenti fuori sede o singoli e famiglie con una vulnerabilità sociale o economica. Si tratta di progetti innovativi, nati dalla collaborazione tra soggetti pubblici e privati, che coniugano la qualità dell'abitare, la diversità delle esigenze e la necessità di risposte diversificate.

Grazie all'interazione tra Amministrazione pubblica e partner privati, sono già stati portati a termine interventi di recupero e trasformazione di edifici in disuso in complessi residenziali, da affittare per periodi temporanei a prezzi calmierati, sulla base del reddito. Vengono realizzati anche progetti di sostegno sociale all'abitare, come il cohousing o le coabitazioni solidali o studentesche.

Se è vero che i maggiori interlocutori del Privato Sociale a Torino sono le Fondazioni bancarie, per l'elevato livello di investimenti solitamente richiesti, è anche vero, però, che non ci si può esimere dal ricercare ulteriori forme di apporto di capitali privati per poter attuare ed ampliare in tempi certi e rapidi questa tipologia abitativa, che consente di riconvertire e riqualificare spazi vuoti altrimenti abbandonati e attrattori di degrado anche sociale, senza oneri finanziari per la collettività; all'investimento privato fa seguito, solitamente, l'affidamento della gestione ad associazioni no profit.

In attuazione delle linee guida regionali, di cui alla D.G.R. n. 27-7346 del 5 novembre 2007, in materia di social housing, il Comune di Torino si è dotato di un "Piano Comunale di Social Housing", aggiornato di anno in anno, che attualmente comprende 16 progetti realizzati e 3 in corso di realizzazione, tra loro molto diversi, ma tutti accomunati dall'idea di coniugare la residenza con i servizi per le persone in condizioni di fragilità anche temporanea.

Tra questi, come esempi di maggior dimensione e successo realizzati dal 2010 ad oggi, possiamo citare l'albergo Sociale Sharing di via Ribordone n. 12 (ex via Ivrea), il primo tra i più importanti interventi di housing sociale attuato in Italia, a cura della Fondazione C.R.T.; le due residenze temporanee Luoghi Comuni di San Salvario (in via Pio V n. 11) e di Porta Palazzo (in via Priocca n. 3), realizzate dal Programma Housing e dall'Ufficio Pio della Compagnia di San Paolo; l'Housing Giulia di via Cigna n. 14/L, dell'Opera Barolo e dell'impresa sociale Co-Abitare, con il sostegno della Regione Piemonte.

Attualmente sono in corso di realizzazione altre due residenze temporanee: quella di Cascina Fossata in via Ala di Stura n. 123, a cura della Società Sharing S.r.l. e InvestiRE e quella di Cascina Filanda in strada del Meisino n. 55/9, a cura della Società Co-Abitare.

In continuità con l'azione finora svolta, il Comune ha individuato ulteriori due immobili di proprietà comunale idonei, per caratteristiche tipologiche e destinazione urbanistica, ad essere

adibiti a residenza temporanea sociale: si tratta dell'edificio sito in piazza Massaua n. 18 e di quello sito in via Ghedini n. 2 (ex Istituto Cimarosa), operazione già preannunciata nel Piano Dismissioni 2017 approvato unitamente al Bilancio dello scorso anno e riconfermata nel Piano Dismissioni 2018-2020.

Il primo immobile, precisamente ubicato in piazza Massaua n. 18 con ingresso anche da corso Francia n. 332, è costituito da un fabbricato a tre piani fuori terra ed uno interrato, per una superficie commerciale complessiva di circa 2.000 mq. e da annessa area cortilizia pertinenziale (Catasto Fabbricati Foglio 1167 particella 81 subalterno 4, in corso di aggiornamento). Secondo il vigente P.R.G. ricade in Area destinata a Servizi Pubblici lettera "a" - Attrezzature di interesse comune (articolo 21 LUR).

Già appartenente all'allora Provincia di Torino, è divenuto di proprietà comunale per atto a rogito Segretario Generale della Città dr. Mauro Penasso del 26 ottobre 2016, rep. APA n. 1950 (registrato a Torino il 18 novembre 2016 al n. 23195 e trascritto a Torino 1 in data 18 novembre 2016 ai numeri 44338/44339 - 31319/31320). Tale atto ha rappresentato il perfezionamento di decisioni assunte in un Protocollo d'Intesa il cui schema era stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 23 gennaio 2012 (mecc. 2011 08033/019) e sottoscritto dalla Provincia e dalla Città il 27 luglio 2012 per la definizione dei rapporti patrimoniali relativi ad immobili destinati a funzioni socio-assistenziali in ambito materno-infantile e disabilità ed a servizi per l'impiego. Tra gli stabili in questione figurava, appunto, quello sito in piazza Massaua n. 18, di proprietà della Provincia di Torino, utilizzato dal Settore Assistenza della stessa per la gestione di un Centro diurno socio-terapeutico destinato a persone con disabilità (tranne che per una porzione del piano terreno locata all'allora USSL ed ora in fase di rilascio da parte di quest'ultima). Poiché, nel frattempo, l'immobile era rimasto privo di soggetti utilizzatori (eccettuata la porzione del piano terreno di cui si è detto), dall'aprile 2014 l'allora Direzione Politiche Sociali e Rapporti con le ASL, al fine di evitare possibili occupazioni abusive o vandalizzazioni, ha messo a disposizione a titolo gratuito di una Associazione di Promozione Sociale parte del piano terreno, il cortile e l'area verde pertinente per lo svolgimento di attività laboratoriali ed aggregative a favore di persone disabili.

Nel corso del 2015 i competenti Servizi Tecnici comunali hanno provveduto a realizzare lavori edili ed impiantistici di adeguamento, alla cui conclusione la Città ha disposto un utilizzo parziale e transitorio del fabbricato (alcuni locali al piano terreno e l'intero piano primo) con finalità di accoglienza e ricovero notturno di persone senza dimora in condizioni di estremo disagio abitativo, a partire dal periodo invernale 2015/2016, a seguito dell'approvazione, con deliberazione di Giunta Comunale del 20 ottobre 2015 (mecc. 2015 04880/019), di un Piano di Potenziamento dei servizi e degli interventi rivolti alle menzionate fasce di popolazione per il predetto periodo. Con relativo avviso pubblico (rivolto alle organizzazioni di volontariato e del privato sociale, nonché ad Enti morali e religiosi) per la presentazione di progetti inerenti l'attuazione del Piano 2015-2016, è stata individuata la Croce Rossa Italiana - Comitato Provinciale di Torino per le attività di accoglienza e ricovero notturno delle persone senza

dimora, prorogate, con successivi provvedimenti deliberativi, fino al prossimo 30 settembre 2018. Si rende pertanto necessario garantirne l'utilizzo nelle more dell'aggiudicazione del bando sino alla stipula dell'atto.

Per quanto riguarda il secondo edificio, l'istituto "Cimarosa", sito in via Ghedini n. 2 angolo via Cimarosa, lo stesso è pervenuto alla Civica Amministrazione per effetto della Legge Regionale 6 gennaio 1978 n. 2, concernente le norme sullo scioglimento degli Enti Comunali di Assistenza e relativo passaggio delle attribuzioni del personale e dei rapporti patrimoniali ai Comuni (trascritta alla Conservatoria dei RR. II. di Torino in data 18 febbraio 2003 ai numeri 7317/5154).

L'immobile è costituito da un corpo verticale di un piano interrato e sei piani fuori terra (Catasto Fabbricati Foglio 1145 particella 77, in corso di aggiornamento) per una superficie utile lorda di 4.600 mq. circa ed è dotato di area pertinenziale, per un totale di circa 4.880 mq. commerciali; ricade anch'esso in Area destinata a Servizi Pubblici lettera "a" - Attrezzature di interesse comune (articolo 21 LUR).

L'ECA lo utilizzava come Casa Albergo per anziani (all'epoca aveva accesso principale da via Leoncavallo 84-86). A seguito del trasferimento di proprietà in capo alla Città, aveva continuato ad essere dedicato all'accoglienza di persone anziane autosufficienti; venne registrato come presidio socioassistenziale con deliberazione dell'allora U.S.L. 1/23 n. 4093/41/85 del 30 ottobre 1985, e, negli anni, fu sempre gestito direttamente con personale comunale.

Analogamente agli altri presidi per anziani della Città, ha vissuto, nel tempo, sia i progressivi cambiamenti nella composizione della popolazione anziana torinese, sia i cambiamenti a livello della normativa regionale sui presidi per anziani, che aveva comportato per la Città, a partire dalla fine degli anni '90, la predisposizione di un piano di riqualificazione di tutti i presidi comunali allora esistenti, con inserimento nei piani pluriennali di investimento delle opportune dotazioni finanziarie atte a sostenere gli oneri necessari al loro adeguamento strutturale, prevedendo interventi di manutenzione straordinaria utili al mantenimento del titolo autorizzativo. In relazione al progressivo affacciarsi di "nuovi anziani", sempre più caratterizzati da percorsi di marginalità e condizioni sociali difficili, legate alla perdita della casa, all'assenza di legami familiari ecc., condizioni sanitarie precarie o di dipendenza non direttamente legate all'età anagrafica, l'attività all'interno dell'Istituto in questione è andata via via collocandosi in un'area di sperimentazione rispetto all'accoglienza di questa tipologia di ospiti, anche grazie alla collaborazione sviluppata con l'allora ASL TO2, che ha garantito una importante presenza di personale infermieristico presso la struttura, per fronteggiare i bisogni sanitari degli ospiti.

La partecipazione ad un bando regionale di finanziamento, ai sensi dell'articolo 37 L.R. 1/2004 e, in attuazione della D.G.R. 37-10232 dell'1 dicembre 2008, la successiva ammissione al contributo regionale (approvato con D.D. n. 363 del 4 ottobre 2010) aveva creato le premesse per la realizzazione di una completa ristrutturazione dell'immobile, prevedendo sia nuclei da 40 posti RAF per anziani non autosufficienti sia nuclei da 40 posti RA per anziani autosufficienti, con approvazione del progetto definitivo da parte della Giunta Comunale in data 10 maggio 2011

(mecc. 2011 02665/063).

Da un punto di vista normativo, la successiva emanazione della D.G.R. 45/2012, che aveva introdotto significativi cambiamenti nella tipologia di presidi per anziani (abrogando i presidi RAF e prevedendo per quelli esistenti un regime transitorio per i necessari adeguamenti strutturali e gestionali), aveva determinato un ripensamento rispetto al futuro del presidio e all'avvio del progetto di ristrutturazione così come era stato inizialmente approvato dalla Città. Già nella Relazione Previsionale e Programmatica 2013 si era previsto di attribuire con procedura ad evidenza pubblica la concessione a terzi della proprietà superficiale sull'immobile di via Ghedini n. 2, perché fosse destinato a residenza temporanea sociale a basso costo.

Le vicende del Cimarosa si sono poi intrecciate con quelle della residenza Maria Bricca, appartenente al patrimonio ex IPAB assieme al presidio Carlo Alberto e divenuti proprietà comunale a seguito dello scioglimento dell'Ente nel 1989. La Città, con un piano quasi ventennale, aveva avviato dagli inizi degli anni 2000, anche sulla scia di finanziamenti regionali, un'opera di ristrutturazione dei due presidi, che, in relazione alla complessità degli interventi da mettere in atto, ha richiesto tempistiche diverse tra loro. Nel frattempo, nel 2009 la Città aveva stipulato un contratto di comodato con l'allora ASL TO2, con la previsione del trasferimento dell'intero compendio Bricca/Carlo Alberto dedicato alla non autosufficienza come proprietà superficiale in capo alla stessa ASL, procedura non conclusasi per rinuncia da parte di quest'ultima e riconsegna dei due immobili alla Città, avvenuta in tempi diversi. In particolare, il completamento dell'ultimo lotto di lavori al Carlo Alberto ha permesso, da un lato, di trasferire nei nuovi locali gli ospiti RSA del Bricca e, dall'altro, di consentire lo spostamento, avvenuto solo nel dicembre 2016 degli ospiti del Cimarosa al Bricca stesso, autorizzato come Residenza assistenziale alberghiera, rivolta a persone autosufficienti, che la Città mantiene tuttora a gestione diretta.

Con l'avvenuta disponibilità del Cimarosa, nelle more dell'avvio del complesso iter amministrativo, la Città, di fronte al crescere di situazioni di famiglie in condizioni di disagio abitativo, ha messo a disposizione parte della struttura per progetti di accoglienza temporanea di nuclei familiari all'interno del Piano di Potenziamento dei servizi e degli interventi rivolti alle persone senza dimora e ai nuclei in condizioni di estremo disagio sociale e abitativo per il periodo invernale 2016/2017. Pertanto, con deliberazione della Giunta Comunale del 4 ottobre 2016 (mecc. 2016 04382/019), si è stabilito di mettere a disposizione gli spazi dei piani terreno, primo e secondo, per progetti di accoglienza temporanea di nuclei familiari ad un numero massimo di 50 persone da marzo ad agosto 2017, previa la realizzazione di opere di messa in sicurezza nel rispetto del D.M. 10 marzo 1998.

A seguito di indizione di avviso pubblico rivolto a realtà del volontariato e del privato sociale che intendessero partecipare all'attuazione del Piano invernale 2016/2017 è stata individuata, in esito alla procedura di gara, l'Associazione 360° con il progetto di sostegno ai nuclei familiari che versano in situazioni di grave disagio abitativo. Con successivi provvedimenti deliberativi la messa a disposizione a titolo gratuito dell'immobile è stata prorogata fino al

prossimo 30 settembre 2018.

Si rende pertanto necessario garantirne l'utilizzo nelle more dell'aggiudicazione del bando sino alla stipula dell'atto.

L'approccio seguito nella due-diligence - anche peritale - dei due cespiti ha necessariamente avuto riguardo, oltre che alla storia degli edifici sopra brevemente riassunta, agli insediamenti ammessi sotto il profilo urbanistico e agli obiettivi che si intendono perseguire nell'ambito dell'abitare sociale. La definizione che viene comunemente adottata a livello europeo per tale modalità dell'abitare è: offrire "alloggi e servizi con forte connotazione sociale, per coloro che non riescono a soddisfare il proprio bisogno abitativo sul mercato (per ragioni economiche o per assenza di un'offerta adeguata) cercando di rafforzare la loro condizione" ([www.regione.piemonte.it/edilizia/socialhousing](http://www.regione.piemonte.it/edilizia/socialhousing)). Vi sono pertanto due macro tipologie di alloggi che rientrano in tale definizione: residenze temporanee e alloggi individuali destinati alla locazione permanente, a canoni inferiori a quelli del libero mercato. Le residenze temporanee, in particolare, potranno essere articolate, negli edifici in discorso, sia in unità abitative con uso di cucina (mono, bi e trilocali) sia in camere dotate di bagno fruenti di cucine e soggiorni comuni.

In questo quadro, nei due casi di specie, appurata la coerenza della destinazione dei beni con le vigenti norme di P.R.G. e tenuto conto del disposto dell'articolo 19 delle NUEA, l'intendimento dell'Amministrazione è di farne oggetto di asta pubblica in due distinti lotti per la costituzione della proprietà superficaria e del diritto di superficie di durata settantennale con vincolo di destinazione d'uso a residenza sociale temporanea.

In entrambe le strutture potranno essere ospitate anche persone e famiglie in momentanea difficoltà abitativa; soggetti indicati dalla Città per i quali sia in corso un progetto di reinserimento definito dai servizi sociali e/o sanitari; giovani adulti; adulti in condizioni di fragilità o vulnerabilità a causa di eventi spazzanti; genitori soli con figli minori; persone con disabilità; soggetti fragili aventi necessità abitative temporanee legate alla perdita dell'abitazione; soggetti che, a seguito della perdita del lavoro, non sono in grado di affrontare affitti a libero mercato; soggetti aventi necessità abitative temporanee legate a contratti, per ragioni di studio, di cura o di assistenza; soggetti che, per motivi turistici, individualmente o in gruppi organizzati, hanno esigenze di ospitalità di breve periodo a prezzi accessibili; con attenzione al mantenimento di un equilibrato mix sociale.

Tenendo conto della specificità dell'edificio e della sua collocazione nei pressi della stazione della metropolitana dell'immobile di piazza Massaua n. 18, l'aggiudicatario dovrà adeguatamente considerare la vocazione dell'immobile alla destinazione a giovani lavoratori o studenti. Nella residenza dovranno pertanto essere realizzati spazi di uso comune (locali adibiti a cucina, sale per lettura/studio/attività ricreative) e dovranno essere erogati alcuni servizi minimi obbligatori gratuiti, quali: wifi in tutta la struttura, parcheggio per biciclette, servizio di pulizia delle parti comuni, servizi tecnologici e impianti per la fruizione didattica multimediale, nonché eventuali servizi a pagamento, come la lavanderia a gettoni.

In considerazione delle specificità dell'immobile di via Ghedini n. 2, l'aggiudicatario dovrà

tenere in adeguato conto la storia e la vocazione dell'immobile ad essere destinato a persone anziane autosufficienti in condizione di fragilità sociale. Pertanto i servizi che devono essere assicurati dall'operatore devono fondarsi sul presupposto che la struttura dovrà mettere in condizione l'ospite di sentirsi a casa, organizzare la propria giornata e condividere interessi con altri, in un ambiente al tempo stesso sicuro e protetto, ma anche aperto alla città ed alle loro famiglie, confortevole, ma non assistenziale. Si ritiene pertanto necessario che l'edificio sia strutturato in modo da garantire: wifi in tutta la struttura, sala tv/lettura/ricreativa, locali per terapia iniettiva ed eventuale presidio medico, eventuale lavanderia/stireria (a pagamento), area esterna attrezzata, parcheggio bici gratuito. Particolare attenzione progettuale e realizzativa dovrà essere posta al tema dell'eliminazione di barriere architettoniche e più in generale all'accessibilità nonché alla sicurezza.

La durata 70ennale della proprietà superficiaria/diritto di superficie è stata determinata in vista degli investimenti necessari per il recupero e la ristrutturazione degli immobili. Per l'individuazione dell'aggiudicatario, si procederà all'indizione di asta pubblica da svolgersi con il sistema delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo posto a base d'asta di ciascun immobile e con le percentuali minime infra indicate relative alle riserve dei posti letto a favore di persone in stress abitativo e casi sociali, secondo le modalità di cui agli articoli 73 lettera c) e 76, I, II e III comma del R.D. n. 827 del 23 maggio 1924, secondo gli elementi di utilità economica e sociale da perseguire con l'operazione che di seguito si esplicita.

In primo luogo, il corrispettivo a base d'asta dell'immobile di piazza Massaua n. 18 è stato stimato dal Civico Ufficio Valutazioni in Euro 1.080.000,00, mentre quello dell'immobile di via Ghedini n. 2 in Euro 1.470.000,00.

In secondo luogo, si è tenuto conto del fatto che le residenze sopra indicate devono essere in grado di remunerare il capitale necessario alla loro realizzazione e gestione, rispondendo al contempo all'interesse pubblico di cui è portatrice la Città, consistente non solo nel sostegno sociale all'abitare, ma anche nella promozione di una residenzialità innovativa, fatta di compresenze e non di segregazione, in modo da evitare la creazione di una comunità standardizzata.

Per queste ragioni ed in considerazione della loro destinazione di P.R.G. a Servizi Pubblici, per entrambi i Lotti si ritiene di lasciare libertà di individuazione delle tariffe applicabili dall'investitore (sia per le destinazioni prevalenti che per quelle non prevalenti sopra indicate) per un massimo del 49% della superficie locativa totale dei beni, nonché di individuare:

- 1) nel 31% la percentuale minima di superficie locativa realizzanda (come definita dagli Accordi Territoriali vigenti) che il superficiario avrà l'obbligo di gestire alla tariffa convenzionata di 4,25 Euro/mq./mese, da riservare a persone e/o nuclei familiari, in possesso di specifici requisiti economici, sociali e familiari, che si trovano in una condizione temporanea di stress abitativo; l'aumento di tale percentuale costituirà oggetto di valutazione in sede di offerta;

- 2) una riserva di superficie locativa (come definita dagli Accordi Territoriali vigenti) realizzanda dedicata a persone e/o nuclei familiari in situazioni di emergenza abitativa indicate dalla Città pari al 20%, soggetta al pagamento del canone sociale di 1,00 Euro/mq./mese.

Gli importi indicati ai punti 1) e 2) saranno 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 inizio attività di ciascuna struttura. Gli stessi saranno oggetto di rideterminazione, di intesa con la Città, ogni 3 anni a partire dal decimo anno successivo alla stipulazione della convenzione. Detti importi non sono comprensivi delle utenze riferibili ai consumi individuali di energia elettrica, gas (ove presente), riscaldamento ed acqua, mentre nei medesimi rientrano le utenze riferite alle parti comuni e la fruizione di tutti i servizi minimi che dovranno obbligatoriamente essere realizzati in ciascun immobile (ad esclusione di quelli a pagamento), quali sopra individuati.

Si precisa che le offerte comportanti percentuali inferiori al 31% della superficie locativa convenzionata ovvero riserve in favore della Città inferiori al 20% non dovranno essere prese in considerazione in sede di gara.

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

- 1) punti 70/100 sul rialzo rispetto al prezzo a base d'asta, stabilito in Euro 1.080.000,00 per il Lotto di piazza Massaua n. 18 ed in Euro 1.470.000,00 per il Lotto di via Ghedini n. 2;
- 2) punti 30/100 sul rialzo sulla percentuale minima del 31% della superficie locativa a tariffe convenzionate.

Va da sé che dovranno essere resi parcheggi nelle quantità di legge.

La funzione a residenza temporanea sociale dovrà essere presidiata - anche ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 delle NUEA - mediante la costituzione di un vincolo di destinazione settantennale oggetto di trascrizione - in analogia con il disposto dell'articolo 2645 quater Codice Civile - al fine di assicurare nel tempo il mantenimento della destinazione d'uso.

L'atto di vincolo dovrà essere sottoscritto unitamente alla convenzione attuativa, da stipularsi entro 60 giorni dall'atto costitutivo del diritto di superficie. La 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 demanda alla competenza dirigenziale, ex articolo 107 D.Lgs. 267/2000.

Decorsi i primi trenta anni dalla stipula della convenzione, l'individuazione dei target di popolazione cui destinare l'utilizzo delle residenze temporanee (giovani lavoratori o studenti o anziani in condizione di fragilità) sarà oggetto di valutazione ed eventuale ridefinizione nell'ambito della convenzione stessa.

Il monitoraggio sulla corretta gestione delle Residenze sarà effettuato dai competenti uffici della Divisione Servizi Sociali. A tal fine l'aggiudicatario dovrà produrre alla Città, entro il 31 gennaio di ogni anno e per l'intera durata del rapporto, una relazione relativa all'anno precedente



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.

La proprietà superficaria sugli immobili ed il diritto di superficie sulle aree ad essi pertinenti verranno costituiti a corpo, non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, con le relative accessioni e pertinenze, diritti ed obblighi, servitù attive e passive anche se non dichiarate, pesi, oneri e vincoli, con l'onere a carico dell'aggiudicatario di procedere eventualmente allo sgombero - a propria cura e spese - di macerie, masserizie, rifiuti o comunque materiali e strutture presenti presso gli stessi. La Città si farà carico dell'aggiornamento catastale occorrente per il rogito. Viceversa, la Città non si farà carico di procedere ad alcuna opera occorrente per il recupero degli immobili, né ad alcun intervento di messa a norma e/o in sicurezza degli stessi. Sarà, inoltre, obbligo dell'aggiudicatario provvedere, a proprie cura e spese, agli eventuali interventi di bonifica qualora si rendessero necessari; si segnala, al riguardo, che è stata rinvenuta presenza di asbesto negli interni dell'ex Istituto Cimarosa (catasto amianto n. 506).

Nell'atto costitutivo della proprietà superficaria/diritto di superficie di quest'ultimo immobile si intenderanno costituite de jure, ex articolo 1062 Codice Civile, le servitù occorrenti in favore del fondo su cui sorge attualmente l'edificio ERP di via Moncrivello. Infatti, l'area cortilizia retrostante l'edificio di via Ghedini n. 2 presenta uscite sia dal piano interrato che da quello rialzato dell'edificio di via Moncrivello e costituisce punto di raccolta per le sue vie di fuga. Pertanto, non potranno essere inibiti sulla stessa il transito e le manovre di mezzi di trasporto della Città o di ditte incaricate della manutenzione, in orario diurno (e, in caso di emergenza o pericolo, anche notturno) o di mezzi di soccorso, vigilanza, emergenza e della Pubblica Autorità. Poiché con l'eventuale trasferimento si verificherà la separazione in due porzioni di un'unica proprietà originaria, nell'atto di vendita dovranno intendersi costituite per destinazione del padre di famiglia, ex articolo 1062 Codice Civile, tutte le servitù apparenti e non, continue e discontinue, affermative o negative, dirette a consentire il pieno godimento di ciascuno dei due immobili (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, le servitù di luce e veduta nonché quelle relative al passaggio delle tubazioni e alle condotte idriche, elettriche ed impiantistiche).

Con riguardo, in particolare, all'impianto termico, si sottolinea che la centrale termica è ubicata nel lotto oggetto di asta ed alimenta anche porzione del complesso di via Ghedini 6/via Moncrivello 3-5 che rimane di titolarità della Città. Pertanto, l'aggiudicatario dovrà continuare a mantenere in funzione l'impianto esistente, consentendone l'utilizzo all'immobile comunale predetto, assumendone la relativa gestione, salva ovviamente la facoltà di separazione dell'impianto medesimo a sua cura e spese.

Relativamente all'area posta a sud est, di attestamento alla via Cimarosa, a confine con la particella 77, individuata al Catasto Terreni al Foglio 1145 particella 78, identificata dal P.R.G.C. come Area destinata a Servizi Pubblici lettera "v" - Spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport, la Città si riserva di definirne l'utilizzo, comunque aperto alla fruibilità pubblica, anche alla luce degli accessi che si aprono dal compendio di via Ghedini verso l'area stessa.

Si dà mandato ai competenti Uffici affinché provvedano alle modificazioni da apportare al Piano Dismissioni 2018-2020 in conseguenza dell'approvazione del presente provvedimento.

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 10 aprile 2018 (mecc. 2018 00759/024) di approvazione del DUP, recante in allegato il Piano Alienazioni 2018-2020;

Viste le circolari dell'Assessorato al Bilancio, Tributi, Personale e Patrimonio del 30 ottobre 2012 prot. 13884 e del 19 dicembre 2012 prot. 16298;

Vista la circolare del Segretario Generale dell'11 febbraio 2013, prot. n. 79;

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 asta pubblica con il metodo delle offerte segrete, per la costituzione della proprietà superficiaria e del diritto di superficie in sopra e sottosuolo, con destinazione a residenza temporanea sociale, per la durata di anni settanta, sugli immobili di proprietà comunale siti in Torino, piazza Massaua n. 18 e via Ghedini n. 2 in due distinti Lotti, con aggiudicazione secondo il metodo delle offerte segrete ai sensi degli articoli 73 lettera c) e 76, I, II e III comma del R.D. n. 827 del 23 maggio 1924, così come descritto in narrativa;
- 2) di approvare che il corrispettivo da porsi a base di gara per la costituzione della proprietà superficiaria/diritto di superficie per gli immobili di piazza Massaua n. 18 e via Ghedini n. 2 sia pari rispettivamente ad Euro 1.080.000,00 ed Euro 1.470.000,00, fuori campo IVA, così come stimati dal competente Ufficio Valutazioni della Città;
- 3) di approvare che nel bando sia riservata la facoltà, per l'aggiudicatario, di destinare a canone di mercato sino al 49% massimo della superficie locativa dei beni sopra indicati e l'obbligo di applicare tariffe vincolate e sociali per almeno il 51% della stessa come meglio indicato in narrativa;

- 4) di approvare che gli aggiudicatari stipolino apposito atto di vincolo di destinazione a residenza sociale temporanea per una durata settantennale, contenente anche il convenzionamento in ordine alle tariffe da praticarsi, alla percentuale della superficie locativa soggetta a tariffe vincolate secondo l'offerta che risulterà aggiudicataria e alle penali per il caso di inadempimento;
- 5) di demandare ai Dirigenti competenti la redazione del bando di gara, l'eventuale presa d'atto dei nuovi identificativi catastali, nonché ogni altro adempimento anche contabile necessario, dandosi atto che si provvederà con separato provvedimento alla regolarizzazione edilizia degli edifici;
- 6) di attestare che il presente provvedimento è conforme alle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico, come risulta dal documento allegato (all. 1 - n.     );
- 7) di dichiarare, attesa l'urgenza di procedere all'indizione della gara, in conformità del distinto voto palese, 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  
F.to Rolando

L'ASSESSORA ALLA SALUTE  
POLITICHE SOCIALI ED ABITATIVE  
F.to Schellino

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRETTORE DIVISIONE  
PATRIMONIO, PARTECIPATE E APPALTI  
F.to Calvano

IL DIRIGENTE  
AREA EDILIZIA RESIDENZIALE  
PUBBLICA  
F.to Magnano

LA DIRIGENTE SERVIZIO  
CONTRATTI ATTIVI DI MERCATO,  
ACQUISIZIONI E DISMISSIONI  
IMMOBILIARI  
F.to Iguera

Si esprime parere favorevole di regolarità contabile.

per IL DIRETTORE FINANZIARIO  
La Dirigente Delegata  
F.to Gaidano

---

Il Presidente pone in votazione il provvedimento.

IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento.

Al momento della votazione risultano assenti dall'aula o considerati assenti ai sensi dell'art. 128 comma 2 del Regolamento del Consiglio Comunale:

la Sindaca Appendino Chiara, Canalis Monica, Carretta Domenico, Fassino Piero, Ricca Fabrizio, Rosso Roberto, Tisi Elide

PRESENTI 32

VOTANTI 31

ASTENUTI 1:

Morano Alberto

FAVOREVOLI 31:

Albano Daniela, Amore Monica, Artesio Eleonora, Azzarà Barbara, Buccolo Giovanna, Carretto Damiano, Chessa Marco, Curatella Cataldo, Ferrero Viviana, Foglietta Chiara, Fornari Antonio, Giacosa Chiara, Giovara Massimo, Gosetto Fabio, Grippo Maria Grazia, Iaria Antonino, la Vicepresidente Imbesi Serena, il Vicepresidente Vicario Lavolta Enzo, Lo Russo Stefano, Magliano Silvio, Malanca Roberto, Mensio Federico, Napoli Osvaldo, Paoli Maura, Pollicino Marina, Russi Andrea, Sganga Valentina, Sicari Francesco, Tevere Carlotta, Tresso Francesco, il Presidente Versaci Fabio

Il Presidente dichiara approvata la proposta della Giunta.

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

### IL CONSIGLIO COMUNALE

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

Al momento della votazione risultano assenti dall'aula o considerati assenti ai sensi dell'art. 128 comma 2 del Regolamento del Consiglio Comunale:

la Sindaca Appendino Chiara, Canalis Monica, Carretta Domenico, Fassino Piero, Ricca Fabrizio, Rosso Roberto, Tisi Elide

PRESENTI 32

VOTANTI 31

ASTENUTI 1:

Morano Alberto

FAVOREVOLI 31:

Albano Daniela, Amore Monica, Artesio Eleonora, Azzarà Barbara, Buccolo Giovanna, Carretto Damiano, Chessa Marco, Curatella Cataldo, Ferrero Viviana, Foglietta Chiara, Fornari Antonio, Giacosa Chiara, Giovara Massimo, Gosetto Fabio, Grippo Maria Grazia, Iaria Antonino, la Vicepresidente Imbesi Serena, il Vicepresidente Vicario Lavolta Enzo, Lo Russo Stefano, Magliano Silvio, Malanca Roberto, Mensio Federico, Napoli Osvaldo, Paoli Maura, Pollicino Marina, Russi Andrea, Sganga Valentina, Sicari Francesco, Tevere Carlotta, Tresso Francesco, il Presidente Versaci Fabio

Il Presidente dichiara approvata l'immediata eseguibilità del provvedimento.

---

Sono allegati al presente provvedimento i seguenti:  
allegato 1.

---

In originale firmato:

IL SEGRETARIO  
Penasso

IL PRESIDENTE  
Versaci

---