

Divisione Patrimonio, Partecipate e Facility

2019 01347/131

Area Patrimonio

Servizio Contratti Attivi di Mercato, Acquisizioni e Dismissioni

Immobiliari

CT

0/B

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

16 aprile 2019

Convocata la Giunta presieduta dalla Sindaca Chiara APPENDINO sono presenti, oltre al Vicesindaco Guido MONTANARI, gli Assessori:

Antonietta DI MARTINO

Roberto FINARDI

Marco GIUSTA

Maria LAPIETRA

Francesca Paola LEON

Paola PISANO

Sergio ROLANDO

Alberto SACCO

Sonia SCHELLINO

Alberto UNIA

Con l'assistenza del Segretario Generale Reggente Flavio ROUX.

OGGETTO: AREA EX MARCO ANTONETTO. STRADA VILLARDORA N. 220/CORSO TOSCANA. ESTENSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE IN FAVORE A.S.L. CITTÀ DI TORINO PER LA REALIZZAZIONE POLIAMBULATORIO "MARCO ANTONETTO". INTEGRAZIONI. APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Rolando.

Con atto a rogito notaio Grassi Reverdini rep. 84869/22434 del 20 febbraio 2003 (stipulato in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale (mecc. 2002 07196/008) del 21 ottobre 2002), la Città costituiva diritto di superficie - per la durata di anni 28 - in favore dell'allora A.S.L. 3 di Torino sull'area di m² 3.170 circa, ubicata in strada Villar Dora 220, angolo corso Toscana, identificata al Catasto Terreni al Foglio 1111, particella n. 7 (ora mappale 323). Con il medesimo atto veniva altresì trasferita la proprietà superficaria sul fabbricato ivi insistente, l'ex "Istituto Marco Antonetto", stabile che per lungo tempo aveva ospitato una casa di riposo per donne anziane ma che ormai versava in stato di abbandono da circa un decennio.

Gli accordi intercorsi erano finalizzati al recupero della struttura ed alla riqualificazione dell'area attraverso la demolizione e successiva riedificazione dell'edificio, nel quale avrebbero trovato posto strutture Poliambulatoriali, servizi di diagnostica strumentale, ambulatori di assistenza specialistica ed un centro socio-assistenziale diurno per persone affette dal morbo di Alzheimer.

Le problematiche connesse al finanziamento della spesa impedivano tuttavia alla citata Azienda - ed all'Azienda Sanitaria Locale TO2 ad essa subentrata a far tempo dal 1 gennaio 2008 - di rispettare le intese contrattuali, che prevedevano che l'ultimazione delle opere avvenisse entro il 18 gennaio 2009 (termine entro il quale la Superficiaria riusciva unicamente ad addivenire alla demolizione del preesistente fabbricato).

Gli inconvenienti di cui si è detto non facevano, peraltro, venire meno l'interesse delle Parti alla realizzazione del Poliambulatorio (pur essendo nel frattempo venuta meno la possibilità di realizzare all'interno dell'edificio anche il centro socio-assistenziale diurno per persone affette dal morbo di Alzheimer). La complessità dell'intervento rendeva tuttavia necessario un notevole approfondimento dell'istruttoria concernente l'elaborazione del progetto definitivo, con la conseguente posticipazione della seduta della Conferenza dei Servizi finalizzata all'approvazione del medesimo alla data del 10 marzo 2014.

In tale sede, attese le modifiche intervenute rispetto alla progettazione originaria, i rappresentanti della Città evidenziavano le necessità di addivenire all'estensione del diritto di superficie su un'ulteriore area di proprietà comunale (attualmente identificata al Catasto Terreni della Città di Torino al Foglio 1073 mappali 244 e 245) limitrofa a quella oggetto del diritto costituito con il predetto atto a rogito notaio Grassi Reverdini, di procedere alla costituzione delle relative servitù di passaggio pedonale e carraio a carico di una porzione di altra area di titolarità comunale ad essa attigua e, infine, di pervenire alla costituzione di una servitù "non aedificandi", gravante anch'essa su una porzione di sedime di titolarità comunale.

La formalizzazione di tali negozi giuridici veniva, peraltro, demandata ad un successivo accordo tra le Parti, mancando in allora ancora una quantificazione del corrispettivo per l'estensione del diritto di superficie e delle indennità per la costituzione delle predette servitù (da determinarsi ad opera dei competenti uffici comunali).

In tale sede veniva altresì ribadito l'impegno da parte della summenzionata A.S.L. ad addivenire - a proprie cura e spese - alla rilocalizzazione dell'area verde attrezzata presente sul sedime di proprietà comunale limitrofo a quello oggetto di costituzione dell'originario diritto di superficie, opera interferente con il progetto di costruzione del Poliambulatorio. Veniva, infine, precisato che la medesima A.S.L. oltre a farsi altresì carico (per tutta la durata del contratto costitutivo del diritto di superficie) della manutenzione dell'area di proprietà comunale limitrofa alla realizzanda struttura, avrebbe dovuto anche procedere alla riqualificazione dell'esistente parcheggio, opere che avrebbero interessato anche le aree rese disponibili dalla rilocalizzazione dell'area verde attrezzata a cui si è fatto sopra cenno e che avrebbero consentito di incrementare sensibilmente la disponibilità dei posti auto.

L'accollo di tali obbligazioni aggiuntive in capo all'A.S.L. veniva ritenuto giustificabile da un lato, a titolo di ulteriore indennizzo per i nuovi ritardi verificatisi nell'esecuzione delle opere di realizzazione del Poliambulatorio e, dall'altro lato, in funzione della circostanza che, ad opere ultimate, il parcheggio sarebbe stato prevalentemente utilizzato proprio dagli utenti della struttura poliambulatoriale.

La Conferenza dei Servizi di cui sopra, atteso l'accoglimento da parte dell'A.S.L. TO2 della summenzionata richiesta, concludeva i propri lavori con l'approvazione del progetto definitivo del Poliambulatorio, da intendersi comunque subordinata all'ottemperanza di alcune prescrizioni di carattere tecnico ed alla successiva presentazione, da parte della Società di Committenza Regione Piemonte (S.C.R.) S.p.A. (alla quale, con deliberazioni della Giunta Regionale n. 90-10532 del 29 dicembre 2008 e n. 4-11371 dell'11 maggio 2009, erano state affidate tutte le incombenze connesse alla progettazione del nuovo Poliambulatorio, all'indizione della gara ed alla direzione dei relativi lavori), della documentazione progettuale relativa alla riqualificazione del parcheggio pubblico ed alla rilocalizzazione dell'area verde attrezzata di cui si è detto, la cui approvazione veniva demandata ad una successiva seduta della Conferenza dei Servizi.

Tale ultima seduta si teneva il 9 giugno 2014, nel corso della quale l'A.S.L. TO2 manifestava la propria disponibilità a farsi carico degli oneri relativi al pagamento del corrispettivo e delle indennità per la formalizzazione dei negozi giuridico-patrimoniali a cui si è fatto più volte accenno, nel frattempo quantificati dalla Civica Amministrazione in Euro 66.334,00 fuori campo I.V.A., conferenza in esito alla quale si addiveniva anche all'approvazione del progetto definitivo delle opere complementari al "Poliambulatorio Marco Antonetto".

L'insorgenza di alcuni problemi legati al finanziamento di una parte della spesa per la ricostruzione del Poliambulatorio costringeva, peraltro, le Parti a posticipare l'assunzione dei necessari provvedimenti deliberativi.

Solamente con deliberazione del Consiglio Comunale (mecc. 2017 02787/131) del 18 settembre 2017 (alla quale si rinvia specificamente per quanto attiene al dettaglio di tutte le obbligazioni poste a carico delle Parti) veniva, infatti, autorizzata la sottoscrizione dei negozi giuridici di cui si è detto, provvedimento nel quale veniva specificato che tale formalizzazione

sarebbe tuttavia intercorsa tra la Città e l'Azienda Sanitaria Locale "Città di Torino" che, ai sensi di quanto disposto con deliberazione del Consiglio regionale del Piemonte n. 179-40516 del 6 dicembre 2016, era nel frattempo subentrata nei rapporti giuridici già facenti capo alle Aziende Sanitarie Locali TO1 e TO2.

Nonostante il notevole lasso temporale intercorso non si è, peraltro, potuti ancora giungere alla sottoscrizione del rogito notarile, principalmente a causa di taluni inconvenienti di carattere tecnico e di alcune richieste di integrazione da parte dell'Azienda Sanitaria Locale "Città di Torino" dell'atto da stipularsi.

Tenuto conto che le criticità di carattere tecnico appaiono oggi integralmente superate, il principale ostacolo alla formalizzazione contrattuale è rappresentato dalla richiesta da parte della summenzionata Azienda Sanitaria (come da note prot. 170846 del 21 dicembre 2018 e prot. 28331 del 26 febbraio 2019 – che si conservano agli atti del Servizio Proponente) di inserire nel contratto una clausola che preveda - alla scadenza del diritto di superficie / proprietà superficaria costituito con il predetto atto a rogito notaio Grassi Reverdini rep. 84869/22434 del 20 febbraio 2003 (così come modificato / integrato dall'atto da sottoscrivere) la possibilità per le Parti di addivenire al rinnovo dello stesso per un congruo periodo di tempo.

La richiesta dell'A.S.L. Città di Torino appare giustificabile.

È, infatti prassi consolidata dell'Amministrazione quella di prevedere – alla scadenza di un siffatto tipo di negozio giuridico – la possibilità di addivenire al relativo rinnovo, alle condizioni che in allora verranno definite tra le Parti. In effetti tale clausola non risulta essere stata esplicitamente prevista nell'atto a rogito notaio Grassi Reverdini precitato, con la conseguenza che l'A.S.L. potrebbe dolersi di essere stata posta in una posizione peggiore rispetto agli altri soggetti superficiali (l'art. 4 del predetto atto notarile contemplava, infatti – alla scadenza del termine - unicamente la possibilità per l'allora A.S.L. 3 ed i suoi aventi causa di permanere nel possesso del complesso immobiliare previo pagamento di un canone).

La possibilità di addivenire al rinnovo di detto diritto di superficie appare, d'altro canto, perfettamente coerente con l'interesse delle Parti, tenuto conto che l'opera che verrà realizzata sulle aree in argomento, di indubbia entità, risulta di pubblica utilità, così come il servizio che verrà espletato presso di essa, rientrante, per eccellenza, nell'accezione di Servizio Pubblico.

Pertanto, ferma restando l'impossibilità per le Parti di addivenire ora per allora all'assunzione di impegni vincolanti relativamente alle clausole e condizioni che caratterizzeranno tale rinnovo, si ritiene condivisibile l'inserimento nell'atto da sottoscrivere di una disposizione che preveda l'impegno della Città – nell'imminenza della scadenza del predetto diritto costituito a rogito notaio Grassi Reverdini (scadenza stabilita alla data del 20 febbraio 2031), come modificato ed integrato, per altri aspetti contrattuali, con l'atto da stipularsi – alla formulazione nei confronti dell'A.S.L. Città di Torino di una proposta di rinnovo del diritto di superficie, così come meglio descritto nel dispositivo del presente provvedimento.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto che ai sensi dell'art. 48 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, la Giunta compie tutti gli atti rientranti, ai sensi dell'art. 107, commi 1 e 2 del medesimo Testo Unico, nelle funzioni degli organi di governo che non siano riservati dalla Legge al Consiglio Comunale e che non ricadano nelle competenze, previste dalle leggi o dallo Statuto, del Sindaco o degli organi di decentramento;

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:
favorevole sulla regolarità tecnica;
favorevole sulla regolarità contabile;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale del 21 ottobre 2002 (mecc. 2002 07196/008);

Visto l'atto a rogito notaio Grassi Reverdini del 20 febbraio 2003, rep. n. 84869/22434;

Visto il Protocollo d'Intesa sottoscritto tra il Ministero della Salute e la Regione Piemonte il 26 marzo 2008;

Visto l'accordo di Programma siglato il 22 aprile 2008 tra Stato e Regione Piemonte;

Visto il verbale della seduta della Conferenza di Servizi del 21 ottobre 2009 di approvazione del progetto preliminare di costruzione del nuovo Poliambulatorio "Ex Istituto Marco Antonetto";

Visto il decreto dirigenziale del Ministero della Salute del 15 aprile 2010;

Vista la deliberazione della Giunta Comunale del 13 luglio 2010 (mecc. 2010 04191/131), esecutiva dal 27 luglio 2010;

Viste le determinazioni dirigenziali del Settore Politiche degli Investimenti della Regione Piemonte n. 815 del 25 novembre 2008, n. 955 del 29 novembre 2010 e n. 276 del 13 aprile 2011;

Vista la Disposizione del Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società di Committenza Regione Piemonte n. 46 del 13 luglio 2012;

Visto il verbale della seduta della Conferenza di Servizi del 10 marzo 2014 di approvazione del progetto definitivo inerente la realizzazione del nuovo Poliambulatorio "Ex Istituto Marco Antonetto";

Visto il verbale della seduta della Conferenza di Servizi del 9 giugno 2014 di approvazione del progetto definitivo delle opere complementari alla costruzione del nuovo Poliambulatorio "Ex Istituto Marco Antonetto";

Vista la deliberazione della Giunta Regionale del Piemonte n. 38-4208 del 14 novembre 2016;

Vista la deliberazione l'Azienda Sanitaria Locale Città di Torino n. 706/B.03/2017 dell'8 maggio 2017;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale (mecc. 2017 02787/131) del 18 settembre 2017, esecutiva dal 2 ottobre 2017;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

D E L I B E R A

per le motivazioni meglio espresse in premessa, che integralmente si richiamano e che fanno parte delle decisioni:

- 1) di autorizzare gli uffici competenti ad inserire - nell'atto da sottoscrivere - una clausola che preveda l'impegno per la Città - 6 mesi prima della scadenza del diritto di superficie costituito con il predetto atto a rogito notaio Grassi Reverdini, come modificato ed integrato con l'atto da stipularsi - a formulare all'A.S.L. Città di Torino (o ad altro Soggetto nella quale la stessa si sia nel frattempo trasformata, scissa, fusa, incorporata ecc...) una proposta di rinnovo di detto diritto, con contestuale trasferimento della proprietà superficiale di tutti i fabbricati che in allora insisteranno sulle aree in argomento e costituiranno il poliambulatorio Marco Antonetto (con le relative accessioni, pertinenze e dipendenze). La durata di detto rinnovo, salvo accordi diversi tra le Parti, verrà fissata in anni 99, alle condizioni economiche che verranno in allora definite dalle Parti medesime;
- 2) di mantenere fermo ed invariato quant'altro disposto con il predetto atto a rogito notaio Grassi Reverdini rep. 84869/22434 del 20 febbraio 2003, così come modificato ed integrato con l'atto che dovrà essere sottoscritto in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale (mecc. 2017 02787/131) del 18 settembre 2017, esecutiva dal 2 ottobre 2017;
- 3) di attestare che il presente provvedimento non rientra tra quelli indicati all'articolo 2 delle disposizioni approvate con determinazione n. 59 (mecc. 2012 45155/066) datata 17 dicembre 2012 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 risulta dal documento allegato (**all. 1**);
- 4) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, 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 Direttore
Antonino Calvano

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

La Dirigente del Servizio
Magda Iguera

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

p. Il Direttore Finanziario
La Dirigente Delegata
Alessandra Gaidano

Verbale n. 19 firmato in originale:

LA SINDACA
Chiara Appendino

IL SEGRETARIO GENERALE REGGENTE
Flavio Roux

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE E DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione:

- 1° ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL. (Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267) è pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi dal 23 aprile 2019 al 7 maggio 2019;
- 2° ai sensi dell'art. 134, 3° comma, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL. (Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267) è esecutiva dal 3 maggio 2019.