



CITTA' DI TORINO

**DIVISIONE PATRIMONIO, PARTECIPATE, FACILITY E SPORT
AREA PATRIMONIO**

ATTO N. DEL 223

Torino, 23/03/2021

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Convocata la Giunta, presieduta dalla Sindaca Chiara APPENDINO, sono presenti, oltre la Vicesindaca Sonia SCHELLINO, gli Assessori:

Antonietta DI MARTINO	Alberto SACCO
Roberto FINARDI	Sergio ROLANDO
Marco Alessandro GIUSTA	Marco PIRONTI
Antonino IARIA	Francesca Paola LEON
Maria LAPIETRA	Alberto UNIA

Con l'assistenza del Segretario Generale Mario SPOTO.

OGGETTO: FABBRICATO SITO IN TORINO, VIA DE MARCHI 33. ASTA PUBBLICA PER LA COSTITUZIONE DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA CINQUANTENNALE CON VINCOLO DI DESTINAZIONE PER SERVIZI RESIDENZIALI E SEMIRESIDENZIALI A FAVORE DI PERSONE CON DISABILITA'. IMPORTO EURO 1.290.000,00. APPROVAZIONE.

La Città di Torino pone tra i suoi obiettivi programmatici la ricerca e l'erogazione di risposte mirate e funzionali alle diverse esigenze delle persone con disabilità, al fine di garantire interventi finalizzati all'integrazione, al potenziamento delle autonomie acquisite, al mantenimento delle abilità raggiunte, con priorità alle situazioni di maggiore gravità, così come definito dalle normative nazionali e regionali.

Nello specifico è centrale nelle politiche cittadine promuovere l'offerta di servizi residenziali che, anche nel rispetto delle normative relative al cosiddetto "Dopo di Noi", riproducano, per dimensioni

e progettualità, ambienti di vita a carattere familiare, garantiscano servizi semiresidenziali finalizzati al mantenimento delle abilità raggiunte, al potenziamento delle autonomie ed offrano i supporti necessari affinché la persona con disabilità possa rimanere nel proprio nucleo familiare o vivere dove desidera. Nuove risorse residenziali, oltre a rispondere ai bisogni espressi dalle persone con disabilità e dalle loro famiglie residenti nel territorio cittadino, consentono di programmare percorsi di avvicinamento per le persone attualmente inserite in presidi fuori città.

In coerenza con questi obiettivi la Civica Amministrazione intende proseguire nello sviluppo della rete di prestazioni e servizi attraverso procedure per la messa a disposizione di immobili di proprietà pubblica con vincolo di destinazione. D'altra parte, ritiene di indirizzare queste nuove risorse verso modalità innovative che mirino al superamento di una rigida settorialità di intervento, allo sviluppo di servizi più integrati e flessibili, fondati su un maggiore protagonismo delle persone con disabilità, nonché al maggior coinvolgimento della società civile.

In passato per diversi anni la Città ha pianificato e realizzato la concessione patrimoniale di immobili per accogliere persone con disabilità e/o in condizioni di fragilità.

Infatti, sono stati messi a disposizione locali adeguati per la realizzazione di servizi e presidi diurni e residenziali per persone con disabilità attraverso bandi pubblici che hanno portato alla concessione di n. 34 immobili destinati alla realizzazione delle attività sopra richiamate.

Tutti i gestori concessionari delle strutture hanno contestualmente dovuto accreditarsi ed essere iscritti all'Albo fornitori della Città e dell'Azienda Sanitaria Locale competente, istituito con deliberazione della Giunta Comunale del 26 novembre 2002 (mecc. 2002 09746/019), che impegna i gestori e gli enti pubblici alla realizzazione ed al continuo miglioramento di una rete di servizi innovativi, differenziati e flessibili.

Tale sistema ha avuto compiuta regolamentazione con la D.G.R. 25-12129 del 14.09.2009, che ha approvato i "Requisiti e le procedure per l'accreditamento istituzionale delle strutture socio-sanitarie", riferiti alle strutture socio-sanitarie con natura giuridica di diritto pubblico e privato per anziani non autosufficienti, disabili e minori, nonché con la deliberazione della Giunta Comunale del 27 ottobre 2009 (mecc. 2009 06921/019) che ha recepito la normativa regionale integrandola, nell'ambito della disabilità, con quanto previsto dal sistema definito dalla deliberazione della Giunta Comunale del 5 agosto 2003 (mecc. 2003 06283/019), che regola i criteri, i livelli d'intensità e le tariffe per l'iscrizione ad Albi, in attesa di specifico provvedimento regionale relativo ai requisiti di qualità e ai riferimenti tariffari.

Negli obiettivi individuati dalla Civica Amministrazione negli anni successivi e, da ultimo, nel Documento Unico di Programmazione 2021-2023 approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 25 gennaio 2021, viene consolidato tale indirizzo dando continuità alla messa a disposizione di spazi finalizzati alla realizzazione di nuovi servizi per persone con disabilità.

La Città ha inoltre realizzato edifici progettati appositamente per divenire sede di servizi diurni e residenziali, rispondendo così alla richiesta delle persone con disabilità e delle loro famiglie di disporre di presidi sul territorio cittadino.

Si tratta di immobili costruiti in modo da essere sufficientemente flessibili, suddivisibili in aree separate a seconda delle funzioni, ma contemporaneamente dotati di aree comuni fruibili dai diversi utilizzatori e aperte al territorio.

L'edificio di via De Marchi 33, di proprietà della Città, in carico alla Divisione Servizi Sociali, Socio Sanitari, Abitativi e Lavoro, è stato realizzato dalla Città come da progetto esecutivo approvato con deliberazione di Giunta Comunale (mecc. 2006 10285/063) del 19 dicembre 2006 e già appartenente al patrimonio indisponibile della stessa in considerazione degli scopi sociali a cui lo stabile è finalizzato.

In coerenza con la storia di questa struttura, la cui destinazione ha improntato tutto l'iter progettuale fino alla completa edificazione, si ritiene opportuno approvare l'utilizzo dell'immobile di via De Marchi 33 a titolo di proprietà superficiaria cinquantennale con vincolo di destinazione, in linea con le finalità per le quali era stato realizzato, privilegiando la potestà dell'Ente pubblico di selezionare

un aggiudicatario qualificato per garantire un uso del bene rispettoso della sua vocazione, con l'obiettivo della corretta valorizzazione di uno stabile avente una specifica funzione e con l'evidente scopo di non vanificare i rilevanti costi sostenuti dall'Amministrazione sia nella fase della progettazione, che, in particolare, in quella dell'edificazione.

L'immobile, così come individuato nelle planimetrie allegate, è costituito da un fabbricato a n. 1 piano seminterrato e n. 3 piani fuori terra, nonché dall'area verde e dall'area esterna di pertinenza e risulta al momento non interamente utilizzato. L'immobile è così composto:

- al piano seminterrato vi sono sale, locali e magazzini relativi ai servizi previsti ai piani superiori;
- al piano terra risulta attualmente funzionante un Centro Diurno per persone con disabilità (C.A.D.D. ai sensi della D.G.R. 230-23699 del 22.1.1997) afferente alla Divisione Servizi Sociali della Città, gestito direttamente con personale comunale operante presso il Distretto della Coesione Sociale Nord-Ovest; tale Centro, fino alla formalizzazione del contratto con l'aggiudicatario, sarà gestito con tale modalità. Una porzione ulteriore del piano (come da planimetria), adiacente e separata dal Centro Diurno, è di pertinenza esclusiva della Circoscrizione 5 che la utilizza come Centro di incontro per Anziani;
- al piano primo (secondo piano fuori terra) vi sono gli spazi concepiti e realizzati per l'attivazione dei seguenti servizi residenziali: una Comunità Alloggio, un Gruppo Appartamento ed uno spazio residenziale idoneo a progetti o servizi di avviamento all'autonomia da 3 posti letto per persone con disabilità (del tipo Alloggio di autonomia) o in condizione di fragilità sociale;
- al piano secondo (terzo piano fuori terra) vi è un'ampia sala, corredata da un servizio igienico e da una terrazza esterna, utilizzabile come spazio polivalente;
- l'area esterna di pertinenza e interamente recintata (come da planimetria) è in parte area verde, in parte adibita a parcheggio. Si rileva inoltre la presenza di un campo da bocce. L'area risulta dotata di tre ingressi con passo carraio e di ingresso pedonale separato.

Per quanto riguarda il Centro Diurno, la Comunità Alloggio ed il Gruppo Appartamento, trattandosi di servizi semiresidenziali e residenziali per persone con disabilità soggetti ad autorizzazione al funzionamento come da normativa vigente, essi sono già inseriti nella programmazione regionale previa verifica di compatibilità ai sensi dell'art. 8 ter comma 3 D.Lgs. 502/1992 e s.m.i. rilasciata dalla Regione Piemonte – Direzione Sanità con determinazione dirigenziale n. 184 del 15 marzo 2012.

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni al Foglio 1078, Particella 469 e al Catasto Fabbricati al Foglio 1078, Particella 469, Sub. 1, categoria B2 e al Foglio 1078, Particella 469, Sub 2, categoria D1 (cabina elettrica).

Poiché l'immobile ricade nell'ambito ATS "5g – De Gubernatis" – tipologia di servizio prevista: aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, aree per parcheggi, attrezzature di interesse comune" - anche ai sensi dell'art. 19 delle NUEA, l'atto costitutivo della proprietà superficaria conterrà apposita clausola di vincolo di destinazione cinquantennale dell'immobile - da trasciversi nei Pubblici Registri Immobiliari a favore della Città separatamente ed autonomamente dall'atto costitutivo stesso ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 quater c.c. - a servizi residenziali e semiresidenziali a favore di persone con disabilità, specificando l'esatta tipologia degli stessi.

In linea con quanto sopra enunciato, la procedura di scelta dell'aggiudicatario avverrà 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 a favore del concorrente che offra il maggior rialzo sul corrispettivo posto a base d'asta, stimato da competente ufficio Valutazioni in Euro 1.290.000,00 fuori campo IVA (perizia n. 057/2020); alla presente procedura verranno applicate in analogia le norme del D.Lgs 50/2016 e ss.mm.ii. solo laddove espressamente richiamate.

Con il presente atto, in attuazione degli indirizzi del Consiglio Comunale inseriti nel Documento Unico di Programmazione 2021-2023, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 25 gennaio 2021, s'intende pertanto approvare l'attivazione di una procedura ad evidenza pubblica mediante asta per la costituzione della proprietà superficaria a titolo oneroso

sull'immobile situato in via De Marchi 33, per le finalità per le quali era stato realizzato, vale a dire: servizi residenziali e semiresidenziali per persone con disabilità, soggetti ad autorizzazione al funzionamento laddove previsto dalla vigente normativa, accreditamento e iscrizione all' "Albo gestori di presidi/servizi socio-sanitari semiresidenziali e residenziali per persone con disabilità - Sez. B". Tale tipologia include Centro Diurno Socio Terapeutico Riabilitativo tipologia RAF tipo A o tipo B, Comunità Alloggio, Gruppo Appartamento ed Alloggio di Autonomia. Tali tipologie sono ora insediate nei diversi piani del fabbricato, ma si intende in facoltà del superficiario articolare gli spazi in funzione delle proprie esigenze ed, ovviamente, nel rispetto delle norme di legge statale e regionale.

Le capienze massime, definite dal parere di verifica di compatibilità ai sensi dell'art. 8 ter comma 3 D.Lgs. 502/1992 e s.m.i., espresso con la predetta determinazione n. 184 del 15.03.2012 della Regione Piemonte, sono in ogni caso anche subordinate al rispetto dei requisiti dimensionali ed igienico-sanitari di legge, nonché al rispetto delle eventuali aggiornate normative in materia.

Il superficiario terrà conto delle caratteristiche e delle esigenze delle persone inserite ed intenzionate a permanere nella stessa sede al momento della stipula del contratto, cui dovrà essere assicurata la continuità di intervento, tenendo conto delle valutazioni della Commissione UMVD e delle preferenze espresse dagli interessati e dai loro familiari. Tale fase di transizione verrà adeguatamente monitorata.

Il superficiario dovrà presentare domanda di autorizzazione al funzionamento, qualora prevista dalla normativa vigente, in tempo utile per il suo ottenimento, nel rispetto dei termini stabiliti dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 31-8596 del 22.03.2019 così come modificata ed integrata dalla D.G.R. n. 17-517 del 15.11.2019; dovrà altresì, presentare istanza per l'accreditamento e l'iscrizione al vigente Albo dei Prestatori ed il convenzionamento delle relative prestazioni socio-sanitarie con la Città di Torino e l'A.S.L. "Città di Torino".

Eventuali variazioni nella tipologia dei servizi sopra richiamati potranno essere effettuate dall'aggiudicatario, previa autorizzazione della Città e nel rispetto della normativa vigente e del vincolo di destinazione.

In ogni caso, il rilascio delle autorizzazioni al funzionamento e dei successivi accreditamenti dei presidi summenzionati, sarà compito delle competenti Commissioni di Vigilanza/Accreditamento, previa verifica del possesso dei requisiti di legge al momento della presentazione delle istanze nonché degli standards strutturali e gestionali previsti, non fornendo la Città alcuna garanzia al riguardo.

E' consentito al superficiario realizzare Spazi polifunzionali da destinare ad attività in parte afferenti ai predetti servizi diurni e residenziali ed in parte a servizi o attività rivolti al territorio, da realizzarsi con il coinvolgimento delle organizzazioni del Terzo Settore, che consentano di creare occasioni di inclusione sociale, rivolte a persone con disabilità o fragilità sociali, nonché opportunità di parziale autofinanziamento del complesso. In tali spazi polifunzionali potranno essere avviate anche eventuali attività commerciali, purché sviluppate nel rispetto dei principi di compatibilità con le finalità generali d'uso previste per l'intero stabile e delle norme vigenti in materia. Ai sensi dell'articolo 3 punto 7 comma 16 delle N.U.E.A., è consentito, infatti, l'insediamento di destinazioni accessorie esclusivamente e strettamente pertinenti allo svolgimento dell'attività principale. Si intende che ogni tipologia di attività commerciale realizzata nella struttura dovrà ottemperare ai requisiti igienico sanitari e di sicurezza (impianti, scarichi etc.) richiesti dalla vigente normativa e dovrà essere munita della relativa licenza.

Le attività dovranno essere comunque finalizzate a far sì che la struttura costituisca un centro-risorsa per la comunità locale e al contempo a garantire opportunità di frequentazione/contatto/integrazione tra il territorio circostante e le persone con disabilità o fragilità sociali che dimorano nello stabile o lo frequentano.

L'aggiudicatario avrà l'obbligo di mettere a disposizione della Città, a titolo di comodato gratuito cinquantennale, la porzione del piano terra, avente ingresso dedicato e separato, nonché la porzione

pavimentata di area esterna di pertinenza e il campo da bocce, così come descritti nelle planimetrie allegata al presente provvedimento per farne parti integranti e sostanziali, con facoltà per la Città comodataria di concederne il godimento a terzi e con deroga alla facoltà di cui all'art. 1809 secondo comma c.c.; tali porzioni, attualmente destinate a Centro Anziani ed attività afferenti, dovranno essere dotate di utenze separate (ovvero comuni ma con misuratori dedicati). Le spese di manutenzione edile straordinaria, nonché di manutenzione ordinaria e straordinaria impiantistica saranno a carico del superficiario. Rimangono in capo all'Amministrazione esclusivamente le spese di ordinaria manutenzione edile delle porzioni da destinarsi a titolo di comodato alla Città. Visto il parere favorevole della Circoscrizione 5, delibera del Consiglio circoscrizionale (mecc. 2020 01966/088) del 22 settembre 2020, con il presente provvedimento si stabilisce che tali porzioni siano assegnate alla Circoscrizione medesima nello stato di fatto in cui si trovano, arredi compresi, per attività di propria competenza e che, quindi, le spese sopra indicate saranno dalla stessa sostenute. Le spese di stipulazione del contratto di comodato sono a carico dell'aggiudicatario.

Considerato che prodromica all'avvio delle attività è l'autorizzazione al funzionamento in base ai criteri stabiliti dalla normativa regionale di riferimento, l'Amministrazione utilizzerà nell'individuazione del superficiario esclusivamente il criterio del prezzo in rialzo sulla base d'asta senza introdurre elementi di valutazione sulla qualità dell'offerta.

La gara potrà essere aggiudicata anche in presenza di una sola offerta valida. La Città si riserva inoltre di non procedere all'aggiudicazione qualora nessuna delle offerte pervenute sia valutata idonea o conveniente, ovvero in presenza di circostanze sopravvenute o sulla base di nuove o diverse valutazioni dell'interesse pubblico, senza che i concorrenti possano per tale motivo vantare pretese di sorta; in caso di presentazione di una sola offerta l'Amministrazione potrà ugualmente decidere di aggiudicare o meno sulla scorta delle medesime motivazioni.

Altresì, non si ritiene di apporre particolari clausole relative allo svolgimento dell'attività che trova già la propria piena regolamentazione in disposizioni legislative nazionali e regionali, che disciplinano anche il regime tariffario.

Il personale comunale impiegato nella sede sarà ricollocato nell'ambito del piano di riorganizzazione dei servizi sociali avviato con la deliberazione di Giunta Comunale (mecc. 2018 01361/019) del 17 aprile 2018.

La durata della costituzione della proprietà superficiaria è stabilita in anni 50 (cinquanta) con decorrenza dalla stipula del contratto.

La durata del contratto potrà essere rinnovata alla scadenza, previo assenso della Città ed alle condizioni economiche che verranno stabilite, da manifestarsi secondo le norme che saranno allora vigenti, su richiesta scritta dell'aggiudicatario o suoi aventi causa che pervenga almeno un anno prima della scadenza stessa.

Gli spazi dovranno essere completamente arredati e attrezzati a cura e spese del superficiario conformemente alle norme vigenti. Per quanto riguarda gli arredi e le attrezzature attualmente presenti nel Centro Diurno, gli stessi saranno oggetto di comodato d'uso nei confronti dell'aggiudicatario fino alla loro totale perdita di efficienza. E' posta in capo all'aggiudicatario l'eventuale rottamazione dei beni obsoleti dandone preventiva comunicazione agli Uffici competenti della Divisione Servizi Sociali, Socio Sanitari, Abitativi e Lavoro ai fini dello scarico dall'inventario come "fuori uso".

Durante tutto il periodo del contratto l'aggiudicatario, o suoi aventi causa, dovrà eseguire a sua cura e spese tutte le eventuali opere di manutenzione ordinaria e straordinaria/ristrutturazione e/o riqualificazione edile e impiantistica per assicurare l'ottimale funzionamento ed il buono stato di conservazione dell'edificio e degli impianti, per l'adeguamento dei locali e degli impianti alle norme vigenti e di futura emanazione in materia edilizia ed impiantistica, per l'ottenimento delle autorizzazioni al funzionamento dei servizi previsti e di tutte le certificazioni di legge necessarie per il funzionamento della struttura, come verrà meglio specificato nella Scheda Tecnico-Patrimoniale da allegarsi al bando (resta fermo quanto *supra* meglio precisato in merito alle spese di ordinaria

manutenzione edile delle porzioni da destinarsi a titolo di comodato alla Città, che faranno capo alla stessa).

Alla scadenza del contratto, il complesso immobiliare dovrà essere riconsegnato alla Città entro tre mesi dalla scadenza stessa libero e sgombero da cose non di proprietà comunale e da persone, ad esclusione dei beneficiari dei servizi residenziali, qualora ne sia prevista la prosecuzione e fatte salve le necessità correlate all'esigenza di assicurare l'eventuale continuità assistenziale degli ospiti. L'immobile dovrà essere riconsegnato in buone condizioni di manutenzione in conformità a tutte le disposizioni di legge e di regolamento vigenti in materia al momento della restituzione, nonché libero da vincoli e liti di qualsiasi natura.

Alla scadenza del diritto cesseranno tutti i rapporti instaurati dal superficiario o suoi aventi causa con i privati sulla base di quanto previsto dall'articolo 954 Codice Civile, commi 1 e 2, ferma restando la facoltà della Città di procedere in tal caso al rilascio di idoneo titolo a favore dei privati stessi.

Tutte le nuove opere realizzate sull'immobile, oggetto della presente procedura, saranno acquisite in proprietà dalla Città ai sensi dell'art. 953 Codice Civile alla scadenza della proprietà superficiaria, senza che la stessa sia tenuta a corrispondere al superficiario alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo, neppure ai sensi dell'art. 2041 Codice Civile.

L'importo di aggiudicazione dovrà essere versato in un'unica soluzione al momento della stipulazione del contratto di costituzione della proprietà superficiaria.

Il contratto costitutivo della proprietà superficiaria potrà essere risolto ex art. 1456 c.c. nei seguenti casi:

- in conseguenza di gravi inadempimenti degli obblighi di cui al disciplinare di gara o alla scheda tecnico-patrimoniale (obblighi che saranno riportati nel contratto), previa intimazione dell'esatto adempimento entro il termine di 60 giorni;
- in caso di violazione della destinazione dell'immobile o di persistente inosservanza delle modalità di utilizzazione dello stesso o di quanto previsto nella presente deliberazione e nel successivo contratto, nonché da normative di settore inerenti le attività svolte nell'immobile medesimo.

In caso di pronuncia della risoluzione contrattuale il superficiario avrà l'obbligo di sottoscrivere apposito atto di constatazione della risoluzione, entro 60 giorni dalla richiesta scritta della Città, con contestuale restituzione del compendio alla Città. Fatto salvo il maggior danno, il superficiario sarà tenuto a corrispondere alla Città una penale giornaliera di Euro 100,00 per ogni giorno di ritardo oltre il sessantesimo.

In caso di inadempimento, la Città si riserva di applicare congruenti penalità commisurate al protrarsi dei ritardi o alla gravità degli inadempimenti.

I rapporti tra il superficiario e l'eventuale soggetto terzo gestore saranno regolati da apposito atto tra le parti, nel rispetto delle pattuizioni stabilite nel bando di gara e nell'atto di vincolo, compresa l'applicazione delle penali e sanzioni per l'inadempimento di cui si è detto, dandone preventiva comunicazione scritta alla Città. Il superficiario rimane in ogni caso l'unico soggetto obbligato nei confronti della Città fino all'eventuale trasferimento della proprietà superficiaria.

In caso di recesso del gestore, il superficiario sarà tenuto ad individuare un nuovo gestore, garantendo continuità dell'attività.

Il monitoraggio del rispetto del contratto è attribuito alla Divisione Patrimonio, Partecipate e Facility e alla Divisione Servizi Sociali, Socio Sanitari, Abitativi e Lavoro in base alle rispettive competenze. A tal fine il superficiario dovrà produrre alla Città, entro il 31 gennaio di ogni anno e per l'intera durata della proprietà superficiaria, una relazione riferita all'anno precedente che illustri la situazione complessiva della gestione e le modalità di svolgimento dell'attività.

E' consentito al superficiario ed ai suoi successori e aventi causa, previa autorizzazione della Città, cedere ad altri (in possesso - in proprio o attraverso il gestore indicato - dei requisiti di partecipazione richiesti dal presente provvedimento) la proprietà superficiaria del compendio; il medesimo dovrà essere ceduto solo in blocco, stante la connotazione unitaria di attrezzatura di

interesse pubblico. Il soggetto subentrante dovrà presentare all'ente competente istanza per l'adeguamento della titolarità dell'autorizzazione, ai sensi della normativa vigente (art. 27 L.R. 8 gennaio 2004 s.m.i) e dovrà essere in possesso dei requisiti soggettivi richiesti.

Limitatamente alla durata temporale del diritto reale, è consentita la costituzione sull'immobile di garanzie reali a condizione che alla scadenza il bene venga riconsegnato alla Città libero da vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli e liti di qualsiasi natura. In ogni caso l'aggiudicatario dovrà inserire negli atti di trasferimento della proprietà superficiale il vincolo all'utilizzo del compendio per le destinazioni previste dal presente provvedimento e dal bando di gara e l'obbligo per l'acquirente di subentrare nel comodato di cui sopra. In tutti i casi gli eventuali successori o aventi causa a qualsiasi titolo del superficiale subentreranno allo stesso negli obblighi derivanti dall'atto stesso.

Il partecipante alla gara dovrà, a pena di esclusione, possedere i requisiti generali di partecipazione, nonché requisiti di capacità consistenti nell'aver conseguito nel triennio precedente la partecipazione alla gara un fatturato non inferiore a Euro 1.000.000,00 al netto dell'I.V.A., relativo ad attività di gestione di servizi residenziali e domiciliari socio-sanitari, tra cui almeno uno residenziale specifico per persone con disabilità (ai sensi della normativa vigente). Nel caso di R.T.I. tali requisiti possono essere frazionati, purché siano posseduti complessivamente dal raggruppamento e caratterizzino la partecipazione del soggetto mandatario in misura prevalente. Qualora il concorrente non intenda gestire in proprio la struttura, tali requisiti speciali dovranno essere posseduti dal soggetto gestore terzo.

Per quanto non indicato in questo atto si rimanda alle leggi statali, alle leggi regionali, nonché ai regolamenti comunali in vigore.

Il presente provvedimento non rientra, per natura e contenuti, tra quelli assoggettati alla Valutazione di Impatto Economico.

L'immobile oggetto di proprietà superficiale non è caratterizzato dai requisiti necessari per essere sottoposto alla verifica dell'eventuale interesse culturale ai sensi degli artt. 10 e 12 D.Lgs. 42/2004, non essendo stato edificato da oltre settant'anni.

Si da atto che il presente provvedimento è approvato in esecuzione di deliberazione Consiglio Comunale n. 25 del 25 gennaio 2021, di approvazione dell'aggiornamento del Piano Dismissioni 2021-2023, nel quale la costituzione della proprietà superficiale sull'immobile *de quo* è inserita nel 2021.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'art. 48 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:

- favorevole sulla regolarità tecnica;
- favorevole sulla regolarità contabile;

DELIBERA

per le motivazioni espresse in narrativa, che integralmente si richiamano;

1. di approvare l'attivazione di procedura di asta pubblica per la costituzione della proprietà superficiale cinquantennale sull'immobile di via De Marchi n. 33 angolo via De Gubernatis, di

proprietà della Città, con vincolo di destinazione cinquantennale a servizi residenziali e semiresidenziali a favore di persone con disabilità, alle condizioni tutte indicate nel presente provvedimento. L'immobile oggetto di gara, così come individuato nelle planimetrie (**all. 1**) allegate, è costituito da un fabbricato a n. 1 piano seminterrato e n. 3 piani fuori terra, nonché dall'area verde e dall'area esterna di pertinenza ed è distinto al Catasto Terreni al Foglio 1078, Particella 469 e al Catasto Fabbricati al Foglio 1078, Particella 469, Sub. 1, categoria B2 e al Foglio 1078, Particella 469, Sub 2, categoria D1 (cabina elettrica). L'immobile è stato realizzato dalla Città come presidio socio-sanitario per persone con disabilità e attività integrative negli spazi multifunzionali, come meglio specificato in narrativa;

2. di approvare che il bando preveda l'utilizzo a favore della Città, a titolo di comodato gratuito cinquantennale, della porzione del piano terra, nonché della porzione pavimentata di area esterna di pertinenza e il campo da bocce, così come individuati nella planimetria allegata, per attività di competenza della Città stessa, alle condizioni meglio indicate in narrativa; dopo la sottoscrizione del contratto di comodato con l'aggiudicatario, da formalizzarsi dopo la separazione delle utenze o la dotazione di contatori separati, la porzione immobiliare verrà assegnata alla Circostrizione 5 che si farà carico delle spese relative alle utenze ed all'ordinaria manutenzione edile di tale porzione;
3. di confermare l'appartenenza dell'area di insidenza del fabbricato che costituisce oggetto del presente provvedimento al patrimonio indisponibile della Città;
4. di approvare che l'aggiudicatario 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 al rialzo sul prezzo a base d'asta di Euro 1.290.000,00 fuori campo IVA, stabilendo i requisiti speciali di partecipazione indicati in narrativa;
5. di stabilire la durata della proprietà superficaria in anni 50 (cinquanta) a decorrere dalla stipula del contratto, al rogito del quale dovrà essere versato integralmente il corrispettivo di aggiudicazione;
6. di stabilire che il compendio venga gravato da vincolo di destinazione cinquantennale da trasciversi nei Pubblici Registri Immobiliari a favore della Città separatamente ed autonomamente dall'atto costitutivo stesso ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 quater c.c. - a servizi residenziali e semiresidenziali a favore di persone con disabilità;
7. di demandare a successivi provvedimenti dirigenziali l'indizione del pubblico incanto e relativi atti, nonché ogni altro adempimento tecnico, amministrativo e contabile al fine dell'ulteriore seguito del procedimento e della successiva formalizzazione contrattuale a favore del soggetto che sarà individuato quale aggiudicatario, dandosi atto che le spese d'incanto e notarili, quelle relative al comodato, nonché gli eventuali oneri catastali saranno a carico di quest'ultimo;
8. di assicurare pubblicità al bando tramite avviso sul sito Internet del Comune di Torino e su uno o più quotidiani a tiratura nazionale;
9. di prendere atto che il presente provvedimento non rientra tra le disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico di cui alla circolare prot. 16298 del 19 dicembre 2012;
10. di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Proponenti:

L'ASSESSORE
Antonino Iaria

LA VICESINDACA
Sonia Schellino

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

LA DIRIGENTE
Margherita Rubino

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

LA DIRIGENTE FINANZIARIA
Elena Brunetto

LA SINDACA
Firmato digitalmente
Chiara Appendino

IL SEGRETARIO GENERALE
Firmato digitalmente
Mario Spoto

Si dichiara che sono parte integrante del presente provvedimento gli allegati riportati a seguire ¹, archiviati come file separati dal testo del provvedimento sopra riportato:

1. DEL-223-2021-All_1-ALLEGATO_1.pdf



¹ L'impronta degli allegati rappresentata nel timbro digitale QRCode in elenco è quella dei file pre-esistenti alla firma digitale con cui è stato adottato il provvedimento