



## CITTA' DI TORINO

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

**ATTO N. DEL 829**

**Torino, 10/09/2021**

### **DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

Convocata la Giunta, presieduta dalla Vicesindaca Sonia SCHELLINO, sono presenti gli Assessori:

Antonietta DI MARTINO

Marco Alessandro GIUSTA

Antonino IARIA

Maria LAPIETRA

Marco PIRONTI

Francesca Paola LEON

Assenti, per giustificati motivi, oltre la Sindaca Chiara APPENDINO, gli Assessori:  
Roberto FINARDI - Sergio ROLANDO - Alberto SACCO - Alberto UNIA

Con l'assistenza del Segretario Generale Mario SPOTO.

**OGGETTO: PROPRIETA' SUPERFICIARIA NOVANTANOVENNALE SU IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE "EX-NEBIOLO", SITO IN VIA BOLOGNA 53, PER LA REALIZZAZIONE DI UNA RESIDENZA PER STUDENTI E CENTRO CULTURALE. APPROVAZIONE PROPOSTA DELLA APS "AL WAQF". CONVENZIONAMENTO.**

Il compendio ex Nebiolo è costituito da fabbricati industriali di inizio secolo, un tempo adibiti ad officina meccanica, che occupa l'intero isolato delimitato dalle attuali vie Bologna, Padova, Como e dal corso Novara. Con atto a rogito Favetto del 16 novembre 1982, rep n. 710 la Città di Torino divenne proprietaria dell'intero compendio immobiliare con l'obiettivo di recuperarlo, tramite un progetto di ristrutturazione urbana, per trasformarlo ad "industrie innocue in zona mista nell'ambito del programma di rilocalizzazione industriale" previsto dall'art. 53 della L.U.R. In realtà tali interventi non furono mai attuati e, data la necessità urgente di spazi da destinare alle attività giudiziarie, la porzione denominata "ex fabbricato fonderia caratteri", all'angolo tra via Bologna e via Padova, fu trasformata in spazi per uffici.

Con deliberazione del Consiglio Comunale del 30 novembre 2015 (mecc. 2015 05289/131) l'Amministrazione avviò il procedimento volto all'individuazione di una porzione di detto compendio, già parzialmente demolita e oggetto di ammaloramento, quale sede da destinare alla realizzazione di una nuova residenza universitaria, previa riqualificazione e ristrutturazione.

Con tale provvedimento l'Amministrazione approvò l'attivazione di una procedura di evidenza pubblica per l'affidamento in concessione di valorizzazione quarantennale, con vincolo trentennale a residenza universitaria, della porzione più antica, ubicata tra via Bologna e corso Novara, oltre alla annessa tettoia (Catasto Fabbricati foglio 1185 part. 643 subb. 1, 2 e 3). La gara per l'individuazione del concessionario, indetta con determinazione dirigenziale del 15 marzo 2016, mecc. n. 2016 41032/131 (Avviso d'Asta 20/2016), andò, tuttavia, deserta.

Si è tentato di ovviare alle possibili cause di tale diserzione - probabilmente rinvenibili sia nell'utilizzo dello strumento della concessione di valorizzazione, sia nell'impossibilità per l'aggiudicatario di insediare nell'immobile un mix flessibile di funzioni coerenti e correlate alla funzione principale di residenza per studenti - mediante deliberazione consiliare del 23 ottobre 2017 (mecc. 2017 02923/131), con la quale è stata approvata la costituzione della proprietà superficaria novantanovenne della porzione in oggetto, sempre con unica finalità vincolante di destinazione a residenza per studenti; anche la relativa procedura d'asta (70/2017) non ha ricevuto offerte. Pertanto, con successiva deliberazione del Consiglio Comunale del 10 settembre 2018 (mecc. 2018 02536/131) sono state affiancate alla destinazione a residenza universitaria altre funzioni e possibilità d'uso compatibili con le previsioni di P.R.G., secondo le quali il compendio ricade in area a Servizi Pubblici, ammettendo tutte le tipologie di servizi consentite dall'articolo 3, comma 15 punto 7 delle N.U.E.A., purché compatibili con il vincolo storico culturale del bene, con le sue caratteristiche tipologiche nonché con la zonizzazione acustica e con tutta la disciplina speciale di ciascun settore (standard, normativa igienico-sanitaria, tutela della sicurezza e della salute, eccetera). Si ricorda, infatti, che l'immobile è soggetto a vincolo storico-culturale, pronunciato con decreto del Mibac n.20 del 12 febbraio 2016 e necessita di interventi di bonifica, come da Piano della Caratterizzazione approvato dalla competente Conferenza di Servizi. Nella Sezione "Dati Urbanistici - Scheda Servizi" della Scheda Tecnico Patrimoniale allegata al Disciplinare delle conseguenti aste pubbliche n° 86/2018 e n°10/2019 sono state, in coerenza, indicate le tipologie di servizio prevalente ammesse nel Lotto secondo il vigente P.R.G., nonché le condizioni per il convenzionamento degli interventi ai sensi dell'art. 19 delle N.U.E.A., con indicazione dell'ammissibilità di un mix di funzioni.

Anche tali procedure di incanto, al prezzo base di Euro 1.025.000,00 (n. 86/2018 e n. 10/2019) non hanno avuto esito.

Poiché l'art. 55 del R.D. 17.6.1909 n°454 (secondo cui "è data facoltà all'Amministrazione di vendere a partiti privati, quando lo ritenga conveniente, gli immobili o lotti per i quali siano verificate una o più diserzioni di incanti, purché il prezzo e le condizioni dell'asta o dell'ultima asta andata deserta non siano variati se non a tutto vantaggio dell'Amministrazione stessa") consente il ricorso alla trattativa diretta, verso un corrispettivo almeno pari all'ultima base d'asta disertata, il Lotto è stato pubblicato sulla pagina istituzionale della Città dedicata, appunto, alla trattativa diretta. In esito a tale procedura, è pervenuta manifestazione di interesse da parte della "Fondazione AL-WAQF" della Confederazione Islamica Italiana oggi APS "AL-WAQF" della Confederazione Islamica Italiana, con sede legale in Milano, via Uberto Visconti di Modrone 15, e sede operativa in Torino, via Genova n. 268/B, (di seguito la "**Fondazione**") la quale, in ottemperanza a quanto previsto dal Disciplinare d'asta n. 10/2019, ha dichiarato l'intendimento di acquisire la proprietà superficaria del lotto verso il corrispettivo di Euro 1.025.000,00; nella manifestazione di interesse la Fondazione ha dichiarato di voler destinare l'immobile, per il 52,50% della SLP a studentato, con applicazione delle tariffe massime richieste dall'ultima asta disertata (Euro 420/posto letto/mese in camera singola ed Euro 335/posto letto/mese in camera doppia, IVA ed utenze escluse); per la restante SLP, la Fondazione ha manifestato l'intendimento di realizzare un centro culturale, per lo

svolgimento di corsi ed attività ricreative e culturali, *“anche attraverso la promozione della conoscenza della cultura italiana presso gli immigrati extracomunitari e la promozione della conoscenza della cultura islamica presso i cittadini italiani. A tal fine si organizzeranno, a titolo esemplificativo: corsi di lingua, seminari, incontri pubblici, dibattiti aperti e visite ai luoghi di culto islamico. Verranno, quindi, realizzate aule, sale di lettura e locali per riunioni con i relativi servizi e locali accessori, vincolandosi sin d’ora a concordare con l’Amministrazione specifiche modalità di convenzionamento per l’ulteriore fruibilità pubblica che venissero richieste, quali, a titolo esemplificativo: (i) accoglienza studenti o particolari categorie di utenti segnalate dalla Città; (ii) fruibilità dei servizi resi da parte delle scolaresche; (iii) attività ovvero aule/spazi aperti al pubblico, da concordare con i competenti Servizi di codesta Amministrazione”*.

Decorsi 30 giorni dalla pubblicazione della proposta, non sono pervenute ulteriori manifestazioni di interesse per la costituzione della proprietà superficiale del Lotto.

Con il presente provvedimento si ritiene di accogliere la proposta formulata, che consente di valorizzare un immobile, il cui stato attuale è raffigurato nella planimetria allegata al presente provvedimento (all.1), da tempo in disuso ed estremamente ammalorato mediante una riqualificazione che verrà a creare un nuovo spazio urbano di relazione.

Secondo l’ultima ipotesi progettuale di massima presentata (all.2), la Fondazione intende realizzare una superficie complessiva di mq. 5322, di cui mq. 3072 dedicati ad uno studentato, comprensivo di residenza di servizio ed uffici annessi, nelle maniche prospettanti via Bologna e nella porzione ad angolo con corso Novara.

Il piano terreno della tettoia con affaccio su corso Novara verrà destinato a sala preghiera e incontri con relativa reception. Si tratta di uno spazio dimensionalmente simile a quello della moschea Mohammed VI ubicata in via Genova 268 gestita dalla medesima Fondazione. Occorre sottolineare, in proposito, che i centri culturali islamici rappresentano un’opportunità di incontro e dialogo e creano occasioni di avvicinamento alla spiritualità e alla comunità dei musulmani. In questa prospettiva, sino al 2019, ante pandemia, Torino ha organizzato, ad esempio, la manifestazione “Moschee Aperte”, che prevedeva l’apertura al pubblico dei luoghi di cultura e religione musulmana. Le sedi delle associazioni culturali e religiose musulmane hanno accolto visitatori e visitatrici, organizzando visite guidate, momenti di discussione e di dialogo, eventi artistici. Si stima che, nell’edizione 2019, circa 10.000 persone abbiano visitato le 14 moschee torinesi aperte. Si tratta solo di uno degli eventi nati nell’ambito del “Patto di Condivisione” firmato nel 2017 dalla Città e dai Centri islamici, come importante segnale di apertura e reciproca fiducia da parte della comunità musulmana e della città nel suo complesso, frutto di un percorso di crescita e di condivisione che la Città promuove da decenni. Si tratta di un approccio nuovo e di un percorso avviato anche con diversi altri gruppi etnici e religiosi presenti sul territorio, di cui quello oggetto del presente provvedimento costituisce un’ulteriore tappa.

Una superficie di mq. 900 – pari a circa il 17% della superficie complessiva di mq. 5322 - da realizzarsi all’interno della medesima tettoia sarà dedicato e vincolato a spazi per attività diverse dal culto, quali ad esempio, attività didattiche e culturali: una aula studio, una sala per associazioni ed una sala mostre, realizzabili previa autorizzazione della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino, in quanto previste nella porzione oggetto di vincolo culturale apposto, come detto, con decreto n. 20/2016 del 12 febbraio 2016. Dovrà trattarsi di spazi divisi e indipendenti rispetto al sottostante spazio di preghiera.

Al fine della formalizzazione degli accordi contrattuali, con il presente provvedimento occorre ora stabilire le modalità di convenzionamento concordate con la Fondazione, che, nell’ambito della fruibilità pubblica richiesta dall’art. 19 delle N.U.E.A., consentano il perseguimento del duplice interesse pubblico finalizzato alla riqualificazione dell’immobile, da tempo in stato di progressivo degrado e alla rivitalizzazione di un angolo semiperiferico di città, senza la creazione di un enclave e delle ricadute potenzialmente negative sul territorio che quest’ultima comporterebbe. La gara prevedeva, infatti, un vincolo di destinazione di durata trentennale da trascriversi nei pubblici

registri immobiliari, contenente l'impegno dell'aggiudicatario, per sé e propri aventi causa, a non modificare la destinazione prescelta per tale durata (atto di vincolo da sottoscrivere entro 90 giorni dall'atto costitutivo della proprietà superficiaria), vincolo da apporre mediante atto contenente le clausole afferenti il convenzionamento a servizi pubblici.

Per i motivi sopra indicati, verrà stabilito in Convenzione che la residenza per studenti/esse sia aperta ad iscritti/e a corsi di laurea, dottorati, master, anche presso gli istituti di Alta Formazione, a stagisti/e, borsisti/e, partecipanti a corsi di formazione post-universitari, studenti/esse in mobilità ecc. provenienti da qualsiasi università e istituto, senza limitazioni all'accesso, salvo ovviamente quelle previste dalla normativa vigente o eventualmente concordate con l'Amministrazione.

Il 3% di posti letto dovrà essere messo a disposizione di studenti/esse in difficoltà economiche con tariffe scontate rispetto alla tariffa massima sopra riportata. Inoltre, la Città si riserva di indicare, fino ad un ulteriore massimo del 3% di posti letto, il nominativo di studenti/esse da ospitare nella residenza alle tariffe che dovranno essere applicate secondo il bando. La richiesta da parte della Città dovrà essere formulata a mezzo PEC con preavviso di almeno 30 giorni. Poiché si tratta di un progetto educativo rivolto a studenti/esse iscritti/e a percorsi formativi universitari e post universitari con carriera attiva meritevoli, l'ospitalità di quest'ultimo 3% sarà riservata a soggetti in possesso di requisiti economici e di merito richiesti da EDISU nei propri bandi per l'accesso al servizio abitativo, che non siano incorsi in cause di revoca dei benefici.

Il superficiario potrà liberamente gestire in proprio o a mezzo di terzi lo studentato, come indicato nel Disciplinare di asta pubblica.

Per quanto attiene alla sala associazioni, all'aula studio e alla sala mostre, il proprietario superficiario potrà consentirne (a sua discrezione) la fruibilità pubblica gratuita diurna, vista anche la vicinanza al Campus Einaudi, favorendo occasioni di apertura, interazione e confronto tra gli/le studenti/esse. L'apertura al pubblico diurna verrà comunque garantita per la biblioteca e per altra sala studio che la Fondazione intende realizzare nella manica con affaccio su via Bologna, oltre che per lo spazio che verrà dedicato a bar/ristorante.

Questi ultimi spazi dovranno essere messi a disposizione della Città per un numero massimo di 20 giorni all'anno a titolo gratuito (e, quindi, senza rimborso neppure dei costi vivi di gestione e utenze) per lo svolgimento di eventi culturali, conferenze, corsi ed altre attività organizzate/patrociate dalla Città o dalla Circoscrizione, previa richiesta scritta da fare pervenire al superficiario entro 60 giorni antecedenti all'evento. L'utilizzo potrà essere anche parziale, vale a dire riferito ad uno o due di tali locali.

Poiché la Soprintendenza, nell'autorizzare la costituzione della proprietà superficiaria con delibera della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Piemonte n. 90/2019 del 14.6.2019, ha prescritto la conservazione ed il mantenimento a vista sia degli "elementi del telaio architettonico-strutturale" sia delle "volumetrie complessive esterne", stabilendo che "*eventuali nuove compartimentazioni orizzontali e verticali dei volumi interni attualmente indivisi dovranno adeguarsi in prima istanza a tale esigenza*" qualora l'Ente non autorizzasse la realizzazione della superficie di soletta al primo piano della tettoia, ovvero per altri motivi tecnici tale superficie non fosse edificabile, la messa a disposizione gratuita a favore della Città dovrà avere ad oggetto le aree indicate dalla Fondazione con le stesse modalità e termini sopra indicati, senza che ciò debba necessariamente comportare l'utilizzo dell'intera porzione del piano terreno della tettoia, che la Fondazione intende destinare a sala preghiera e incontri con relativa reception. Gli spazi da convenzionare dovranno comunque essere pari al 17% della superficie complessiva che, in caso di mancata autorizzazione alla realizzazione della soletta, ammonterebbe a mq. 4200.

Per tutta la durata della proprietà superficiaria, l'aggiudicatario o suoi aventi causa provvederanno, anche per il tramite di idoneo soggetto gestore che assumerà gli obblighi e le responsabilità conseguenti, alla gestione della residenza per studenti e/o dei singoli servizi previsti. I rapporti tra il superficiario ed il soggetto gestore saranno regolati da apposito atto tra le parti nel rispetto delle pattuizioni stabilite nel bando di gara e nella convenzione attuativa, 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 a terzi. Il monitoraggio sulla corretta esecuzione contrattuale sarà effettuato dalle Divisioni competenti per materia.

Il superficiario (o, per esso, il soggetto gestore) dovrà produrre alla Città, entro il 31 gennaio di ogni anno una relazione che illustri la situazione occupazionale riferita all'anno precedente, identificando il numero delle unità abitative/stanze occupate per ciascun mese con le tipologie di utilizzatori in numeri assoluti e suddivise in percentuale, le tariffe applicate e le modalità di erogazione dei servizi ai residenti (es. orario aule studio, elenco seminari e conferenze tenutesi presso lo studentato).

Gli obblighi di convenzionamento da assumersi da parte del superficiario saranno presidiati mediante l'obbligo di non realizzare superfici ulteriori o di estensione maggiore rispetto a quella sopra indicata da destinare a luogo di culto, l'obbligo di destinare le superfici raffigurate nell'allegata bozza progettuale agli usi in essa indicati, nonché mediante l'applicazione delle penali già indicate nella Scheda Tecnico Patrimoniale allegata all'asta pubblica n. 10/2019 (penali per il caso di applicazione di tariffe superiori a quelle stabilite per la locazione dei posti letto nonché per gravi e reiterate violazioni degli obblighi di gestione, ivi compresi quelli di cui al presente provvedimento).

Si prende atto che la Fondazione ha comunicato di avere operato la propria trasformazione in Associazione di Promozione Sociale, avente il medesimo codice fiscale, la medesima sede ed il medesimo legale rappresentante della Fondazione senza che ciò abbia comportato alcuna variazione del soggetto giuridico.

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;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

#### DELIBERA

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

1. di approvare la proposta - pervenuta dalla APS "AL-WAQF" della Confederazione Islamica Italiana, con sede legale in Milano, via Uberto Visconti di Modrone 15, e sede operativa in Torino, via Genova n°268/B C.F. 97816400010 (già Fondazione AL-WAQF della Confederazione Islamica Italiana) - per l'acquisizione della proprietà superficiaria del compendio ex Nebiolo, il cui stato di fatto è raffigurato nell'allegata planimetria (all. 1), finalizzata alla realizzazione di uno studentato (con residenza di servizio e uffici) con annesso centro culturale comprendente sala preghiera con reception, sala mostre, sala associazioni e aula studio, secondo l'ipotesi progettuale di massima allegata (all.2), con obbligo di convenzionare almeno il 17% della superficie complessiva realizzanda;
2. di approvare le modalità di convenzionamento indicate nel presente provvedimento, ex art. 19 N.U.E.A., da inserire nella Convenzione da stipulare con la predetta APS al fine della stipulazione dell'atto di vincolo trentennale a residenza per studenti e relativa convenzione

attuativa;

3. di dare atto che le modalità di convenzionamento, che la Scheda Tecnico Patrimoniale dell'asta pubblica 10/2019 prevedeva fossero disciplinate in apposita Convenzione da formalizzarsi entro 90 giorni dal rogito costitutivo della proprietà superficaria, potranno essere definite anche contestualmente a quest'ultimo, al fine di evitare la formalizzazione di due atti separati;
4. di demandare ai dirigenti competenti l'assunzione di tutti i provvedimenti conseguenti che si renderanno necessari ivi compresa l'aggiudicazione e l'approvazione dello schema contrattuale;
5. di dichiarare che il presente provvedimento non rientra nell'art. 2 delle 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;
6. di dichiarare, in conformità del distinto voto palese, attesa l'urgenza di procedere alla stipulazione dell'atto costitutivo del diritto per procedere alla ristrutturazione dell'immobile ex Nebiolo che si presenta in stato di abbandono, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Proponenti:

L'ASSESSORE

Antonino Iaria

L'ASSESSORE

Marco Alessandro Giusta

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRETTORE

Antonino Calvano

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

IL DIRIGENTE FINANZIARIO

Antonino Calvano

---

LA VICESINDACA  
Firmato digitalmente  
Sonia Schellino

IL SEGRETARIO GENERALE  
Firmato digitalmente  
Mario Spoto

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

1. DEL-829-2021-All\_1-Planimetria\_stato\_di\_fatto\_all.1.pdf
2. DEL-829-2021-All\_2-progetto\_21.5.21.pdf



---

<sup>1</sup> 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