



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO SERVIZI INTERNI DIVISIONE AMMINISTRATIVA PATRIMONIO

ATTO N. DEL 368

Torino, 31/05/2022

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Convocata la Giunta, presieduta dal Sindaco Stefano LO RUSSO, sono presenti, oltre la Vicesindaca Michela FAVARO, gli Assessori:

Domenico CARRETTA	Francesco TRESSO
Paolo CHIAVARINO	Jacopo ROSATELLI
Chiara FOGLIETTA	Rosanna PURCHIA
Paolo MAZZOLENI	Giovanna PENTENERO
Gabriella NARDELLI	

Assenti, per giustificati motivi, gli Assessori:
Carlotta SALERNO

Con l'assistenza della Segretaria Generale Rosa IOVINELLA.

OGGETTO: COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO "RESIDENZA ASSISTENZIALE ALBERGHIERA MARIA BRICCA" SITO IN TORINO IN VIA MARIA BRICCA 9. ASTA PUBBLICA PER LA COSTITUZIONE DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA CINQUANTENNALE CON VINCOLO DI DESTINAZIONE A RESIDENZA PER PERSONE ANZIANE AUTOSUFFICIENTI. IMPORTO EURO 3.170.000,00 OLTRE IVA. APPROVAZIONE.

Con la presente deliberazione si approva l'attivazione della procedura ad evidenza pubblica per la costituzione della proprietà superficiaria 50ennale sul compendio immobiliare sito in via Maria Bricca 9, ricompreso in maggior corpo tra le vie Bricca, Figlie dei Militari e Moncalvo, con vincolo di destinazione a residenza per persone anziane autosufficienti in condizioni di fragilità. Attualmente l'immobile che insiste sull'area è autorizzato al funzionamento come presidio socio-assistenziale per anziani autosufficienti di tipologia Residenza Assistenziale Alberghiera - R.A.A. a titolarità comunale, la cui gestione diretta con personale dipendente è stata sospesa a partire dal 25

marzo 2020 per insostenibilità causata dall'emergenza sanitaria legata all'epidemia da Covid-19, dovendo garantire la sostituzione immediata degli operatori assenti e la dotazione di figure professionali con profili sanitari a livello direttivo non in organico all'Ente.

È stato pertanto individuato, adottando successiva procedura, un gestore terzo, allo scopo di garantire, dall'inizio dell'emergenza sanitaria a tutt'oggi, la continuità delle prestazioni assistenziali erogate a favore dell'utenza ospitata, nelle more della formalizzazione delle modalità più idonee ad assicurare la gestione patrimoniale dell'immobile e al contempo il proseguimento delle attività assistenziali svolte all'interno della struttura, nel rispetto del suo vincolo di destinazione.

Si precisa che la costituzione della proprietà superficaria cinquantennale sull'immobile in questione, in conformità a quanto previsto dall'articolo 58 del Decreto Legge 25 giugno 2008 n. 112, convertito, con modificazioni, nella Legge 6 agosto 2008 n. 133, è stata inserita nel Piano Dismissioni Immobiliari 2022-2024, costituente parte integrante del D.U.P. per il triennio 2022-2024, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 192 del 29 marzo 2022.

Si tratta, in esecuzione dell'atto di indirizzo consiliare sopra richiamato, di provvedere agli atti conseguenti, necessari al perseguimento delle finalità di dismissione immobiliare. A tal fine saranno evidenziati i presupposti che motivano questa scelta, precisando le condizioni e i termini più significativi da inserire nel procedimento di gara per la selezione del contraente, nei cui confronti sarà costituito e trasferito il diritto reale.

Il complesso immobiliare, già appartenente al patrimonio immobiliare dell'Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza "Casa di Riposo Geriatrica Carlo Alberto", è pervenuto in proprietà alla Città a seguito dell'estinzione della stessa, dichiarata con Decreto del Presidente della Regione Piemonte n. 24 – 27712 del 04.04.1989, trascritto il 13.06.1994 ai nn. 15519/10373.

Il presidio era sorto nei primi anni '60 come struttura ricettiva alberghiera aperta in occasione dei festeggiamenti legati ad Italia '61, che aveva richiamato turisti in Città per le celebrazioni del centenario. Chiusa questa parentesi, la struttura era stata poi destinata dall'IPAB all'accoglienza residenziale in via esclusiva di donne anziane benestanti. In seguito allo scioglimento dell'Ente nel 1989, al pari dell'adiacente Istituto Carlo Alberto, il patrimonio immobiliare ed il personale erano stati trasferiti in capo alla Città. Da questo momento la struttura entrava a far parte del vasto patrimonio immobiliare di proprietà comunale assorbito dalla Città per scioglimento delle IPAB e di altri Enti assistenziali presenti sul territorio cittadino. L'Istituto Maria Bricca veniva interamente destinato all'accoglienza di persone anziane autosufficienti e non, gestito con personale dipendente di profilo socio-assistenziale.

Dalla fine degli anni '90, in relazione ai mutamenti della legislazione regionale, il presidio entrava a far parte di un vasto piano di riqualificazione che, a *steps* successivi, aveva coinvolto tutte le residenze comunali per anziani al fine di adeguarle ai mutati requisiti strutturali e gestionali necessari al mantenimento del titolo autorizzativo, con importanti risorse finanziarie messe a disposizione dalla Città, integrate in parte da finanziamenti regionali. Al contempo, il progressivo mutamento dei bisogni della popolazione anziana portava la Regione Piemonte a rivisitare il modo di concepire la residenzialità rivolta all'accoglienza di tale tipologia di utenza, configurando una specifica titolarità sanitaria nel campo della non autosufficienza e il coinvolgimento diretto delle ASL nella gestione dei presidi rivolti a questa fascia di popolazione. Tale principio veniva definitivamente sancito con la D.G.R. 30 Luglio 2012, n. 45-4248, che segnava il passaggio anche in capo all'ASL "Città di Torino" (allora suddivisa in ASLTO1 e ASLTO2) delle funzioni di autorizzazione e vigilanza sulle strutture per non autosufficienti. Inizia un periodo di gestione ASL dei due Presidi regolamentata attraverso la sottoscrizione di un comodato d'uso tra la proprietà e l'Azienda Sanitaria. In anni più recenti, completati gli adeguamenti strutturali richiesti ai fini autorizzativi, i due immobili facenti parte del compendio ex IPAB tornano nella disponibilità della Città che individua dei percorsi di destinazione d'uso differenti sia sotto il profilo gestionale che patrimoniale.

Per la RSA Carlo Alberto viene definita una concessione immobiliare trentennale (Convenzione

stipulata il 28.07.2017, rogito Notaio Chianale del 28.07.2017, Rep. 82618/38500), mentre la R.A.A. Bricca conserva la sua originale destinazione di polo residenziale, a gestione diretta dal 2016 fino a marzo 2020, per l'accoglienza di persone anziane autosufficienti anche infra65enni, caratterizzate da percorsi di marginalità sociale e fragilità riportando così l'immobile alla destinazione d'uso ed ai vincoli statutari originari, che risulta necessario garantire nel tempo.

Il compendio immobiliare è attualmente censito al C.F. del Comune di Torino al Foglio 1311, particelle 222, 225, 228 e 145, subalterno 3, graffate, al Foglio 1311, particella 229, nonché al Foglio 1311, particelle 224 e 227 graffate, ed al Foglio 1311, particella 223, subb. 1 e 2, ed insiste su area individuata al C.T. al Foglio 1311, particelle 145, 222, 223, 224, 225, 227, 228, 229 dell'estensione di mq. 12.600 circa, ed è rappresentato con perimetro rosso nell'unito estratto di mappa C.T. – allegato 1. Il fabbricato R.A.A. Maria Bricca, della superficie commerciale di mq. 4.610 circa, è edificato a 4 piani fuori terra, oltre a 2 piani interrati. Poiché il compendio ricade in Area classificata nel vigente PRG come "Zona Urbana Storico-Ambientale" – Area per Servizi - Servizi Privati di interesse pubblico SP - lettera "a", tenuto altresì conto del fatto che oggetto del contratto non sarà l'alienazione della piena proprietà del bene, ma bensì della sola proprietà superficaria, nel relativo atto costitutivo dovrà essere inserita apposita clausola contenente vincolo di destinazione cinquantennale dell'immobile, da trasciversi nei Pubblici Registri Immobiliari a favore della Città separatamente ed autonomamente dall'atto costitutivo stesso.

La proprietà superficaria verrà costituita altresì sul basso fabbricato ad uso cabina elettrica ubicato all'interno dell'area verde pertinenziale all'Istituto in oggetto, in adiacenza alla via Figlie dei Militari; tale immobile, censito al C.F. al Foglio 1311, particella 223, subb. 1 e 2, insiste su area censita al C.T. al Foglio 1311, particella 223; all'interno del medesimo sono stati ricavati due locali: il primo, la cui porta d'accesso prospetta direttamente verso la predetta via, ospita la cabina elettrica MT/BT (inventario n. AU-35) in uso alla società Ireti S.p.A., collegata sia all'immobile in oggetto, che alla rete cittadina per la continuità dell'erogazione di energia elettrica; in ordine a tale locale, con la sottoscrizione dell'atto notarile il superficario si intenderà subentrato a tutti gli effetti di legge alla Città nella concessione d'uso gratuito in favore di Ireti S.p.A. sino al 27 novembre 2036, intendendosi automaticamente costituite le servitù occorrenti per l'accesso, il recesso e la manutenzione del basso fabbricato. Nel secondo locale, la cui porta d'accesso prospetta verso l'area verde pertinenziale del Bricca, è collocata, invece, una cabina di trasformazione che fornisce l'energia elettrica necessaria all'Istituto per il funzionamento dell'impianto elettrico, degli impianti speciali e di n. 3 impianti di sollevamento.

Costituirà analogamente oggetto di proprietà superficaria il basso fabbricato ubicato in prossimità dell'accesso carraio posto sulla via Bricca; tale immobile accatastato al C.F. al Foglio 1311, particelle 224 e 227 graffate, insiste su area censita al C.T. al Foglio 1311, particelle 224 e 227 ed ospita attualmente la centrale termica a servizio sia dell'Istituto Carlo Alberto, sia della R.A.A. Maria Bricca, fabbricato, quest'ultimo all'interno del quale è invece presente il locale scambiatori con l'impianto idrico sanitario.

La struttura in oggetto è anche dotata di impianto idrico antincendio con vasca di accumulo e proprio generatore al servizio delle pompe di emergenza.

Si dà atto che parte delle aree pertinenziali al compendio immobiliare, unitamente ai manufatti un tempo insistenti sulle stesse, oggi demoliti, come meglio *infra* precisato, con Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte del 19.11.2009 (trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. in data 03.02.2010 ai nn. 4136/2952), è stata dichiarata di interesse culturale ai sensi degli artt. 10 e 12 D.Lgs. 42/2004. Sebbene, come anticipato, i manufatti storici oggi non siano più esistenti, ad eccezione del muro storico perimetrale dell'Istituto Carlo Alberto e di un tratto di muro perpendicolare alla via Figlie dei Militari, anch'esso storico, le aree, attualmente individuate al C.T. al Foglio 1311, particelle 222, 223, 224, 225 e 229, risultano ancora formalmente gravate da detto vincolo (su parte delle stesse aree sono nel frattempo sorti, come si è anticipato, i due bassi fabbricati destinati a cabina

elettrica e centrale termica). Per esse, salva l'eventuale revisione del Decreto (con stralcio delle relative particelle dal novero di quelle gravate), che si è provveduto a domandare, dovrà essere ottenuta la prescritta autorizzazione alla costituzione della proprietà superficiale 50ennale ad opera della competente Soprintendenza, che ne riporterà le relative prescrizioni. Conseguentemente, in caso di persistenza del vincolo, la stipulazione dell'atto costitutivo rimarrà subordinata al previo ottenimento di detta autorizzazione, mentre quella dell'atto ricognitivo sarà, a propria volta, subordinata all'avveramento della condizione sospensiva concernente il mancato esercizio del diritto di prelazione spettante agli Enti legittimati, ai sensi dell'art. 60 e ss. D.Lgs. 42/2004.

Per la restante porzione delle aree pertinenziali, sulla quale insiste altro tratto del muro perimetrale storico dell'Istituto Carlo Alberto, le risultanze del procedimento di verifica dell'interesse culturale, attivato ai sensi degli artt. 10-12 del predetto D.Lgs 42/2004, hanno condotto ad un esito negativo, come comunicato dal Ministero della Cultura - Segretariato Regionale per il Piemonte con nota in data 2 febbraio 2022.

Il fabbricato sede della "R.A.A. Maria Bricca", stante l'epoca di costruzione, non è viceversa soggetto al predetto procedimento di verifica dell'interesse culturale.

Resta inteso che nell'ipotesi in cui taluno degli Enti legittimati dovesse esercitare il diritto di prelazione sulle porzioni vincolate del predetto compendio immobiliare, il superficiale avrà facoltà di recedere dal contratto ai sensi dell'art. 61, comma 6 del D.Lgs 42/2004.

Nelle more del completamento del procedimento attivato presso la Soprintendenza e dell'ottenimento dell'eventuale autorizzazione, si ritiene comunque opportuno procedere con l'iter amministrativo teso all'approvazione della presente procedura ad evidenza pubblica.

L'edificio che ospita la R.A.A. Maria Bricca è stato autorizzato sulla scorta della DGR 38/92 per una capienza massima di 63 ospiti, suddivisa in tre nuclei abitativi, dislocati sui tre piani identici di cui si compone la residenza, ognuno dei quali è in grado di ospitare 21 persone, con una dotazione di 9 camere singole e 6 camere doppie, a cui si aggiungono tutti i locali ad uso collettivo previsti dallo standard autorizzativo, i locali tecnici e quelli di deposito. A seguito di prescrizioni da parte della Commissione di vigilanza, il Presidio è stato oggetto a partire dal 2016 di interventi di adeguamento strutturale e messa a norma per superare alcune criticità attraverso interventi manutentivi effettuati dai Servizi Tecnici della Città, secondo cronoprogramma.

Al fine di assicurare la necessaria continuità assistenziale agli ospiti presenti nella struttura, il superficiale dovrà presentare apposita istanza volta all'ottenimento del titolo autorizzativo alla Commissione di Vigilanza - ASL "Città di Torino", secondo le indicazioni previste dalla DGR 7-2645 del 22 dicembre 2020; detto titolo dovrà comunque essere ottenuto in tempo utile rispetto alla consegna dell'immobile, che avverrà al momento della stipulazione dell'atto ricognitivo. A decorrere da tale data il superficiale dovrà subentrare in toto nella gestione del compendio in oggetto, anche sotto il profilo assistenziale e dei servizi di supporto, garantendo per tutta la durata della proprietà superficiale il rispetto degli standards gestionali e di qualità di volta in volta stabiliti dalla legislazione vigente.

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

La Civica Amministrazione si riserva, ad aggiudicazione avvenuta, di contrattualizzare gli eventuali servizi resi a favore degli anziani inseriti di competenza della Città, valutando la congruità delle tariffe proposte, in coerenza con quelle riconosciute ad altri soggetti privati che svolgono servizi similari a favore dell'utenza anziana autosufficiente, sia in Torino che fuori città.

L'intero presidio verrà consegnato al futuro superficiale arredato, sia nelle unità abitative, che nei locali ad uso collettivo; tali beni saranno ceduti al superficiale in comodato d'uso per tutta la durata della proprietà superficiale, sino alla relativa obsolescenza, e all'atto della consegna si provvederà a redigere apposito verbale corredato dall'elenco dei beni/attrezzature ivi presenti. Ad ogni modo, i locali dovranno essere completamente arredati e attrezzati a cura e spese del superficiale per tutta

la durata del contratto, in maniera adeguata all'uso previsto e alle norme vigenti.

La struttura è interamente circondata da un'ampia area verde, su cui sono presenti taluni alberi ad alto fusto ed un'area giochi bimbi da anni inutilizzata e in mediocri condizioni di conservazione, beni che verranno ricompresi nel trasferimento della proprietà superficiaria. Sul lato che prospetta verso la via Figlie dei Militari è presente un'area avente accesso carraio e pedonale dal civico 9 della via Bricca attualmente adibita a parcheggio dei dipendenti comunali della Divisione Disabilità Anziani e Tutele afferente al Dipartimento Servizi Sociali, Socio Sanitari e Abitativi. Tale area, dell'estensione di mq. 800 circa, individuata al C.T. al Foglio 1311, mappali 222 parte e 228, parte, e meglio rappresentata con tratteggio verde nell'allegata planimetria – allegato 2, deve intendersi a tutti gli effetti ricompresa nel trasferimento della proprietà superficiaria. La Città – in sede d'atto costitutivo – se ne riserverà tuttavia l'utilizzo esclusivo e gratuito, a titolo di comodato, per l'intera durata della proprietà superficiaria (fatto comunque salvo l'eventuale recesso anticipato della stessa), intendendosi automaticamente costituite per la medesima durata temporale in favore dell'Amministrazione le servitù di passaggio pedonale e carraio occorrenti per accedervi dall'ingresso carraio posto sulla via Bricca. Resta inteso che gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sull'area competeranno al superficiario, che non potrà avvalersi del disposto di cui all'art. 1809, secondo comma codice civile.

Si informa che su una limitata porzione delle aree pertinenziali al complesso immobiliare è presente una colonia felina, con le relative dotazioni ed attrezzature, che il superficiario avrà l'onere di mantenere, consentendo altresì l'accesso alle strutture alle Associazioni che provvedono alla sua cura.

Il complesso immobiliare è interamente recintato; l'attuale recinzione verso l'Istituto Carlo Alberto non è tuttavia precisamente allineata rispetto al confine del lotto oggetto di proprietà superficiaria. Sarà pertanto onere del superficiario procedere a proprie cura e spese al rifacimento della recinzione in coerenza con i reali confini del lotto.

L'asta di cui al presente provvedimento sarà esperita con il sistema delle offerte segrete ai sensi del R.D. 827 del 23 maggio 1924 e ss.mm.ii. e del Regolamento per l'Acquisizione, Gestione e Valorizzazione dei Beni Immobili della Città di Torino n. 397, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 280/2021 del 12 aprile 2021, con aggiudicazione a favore del concorrente la cui offerta sia la maggiore e raggiunga almeno il prezzo posto a base di gara, quantificato in € 3.170.000,00 (tremilionicentosestantamila/00) oltre IVA, così come stimato dal competente Ufficio Valutazioni con perizia n. 70/2021. Non sarà oggetto di valutazione la qualità dell'offerta, considerando che prodromica all'avvio delle attività è l'autorizzazione al funzionamento in base a criteri stabiliti dalla normativa regionale di riferimento.

Come anticipato, l'operazione negoziale sarà fiscalmente soggetta all'applicazione dell'Imposta sul Valore Aggiunto, in quanto la struttura è stata sempre gestita dalla Città in ambito commerciale e, conseguentemente, anche in conformità alle circolari emesse al riguardo dall'Agenzia delle Entrate, l'operazione in discorso sarà anch'essa assoggettata al regime IVA.

Altresì, non si ritiene di apporre particolari clausole relative allo svolgimento dell'attività che trova già la propria piena regolamentazione nelle vigenti disposizioni legislative; per tale motivo, alla presente procedura verranno applicate in analogia le norme del D.Lgs 50/2016 e ss.mm.ii. solo laddove espressamente richiamate.

Saranno ammessi alla gara soggetti in possesso, a pena di esclusione, dei requisiti soggettivi di ordine generale che comprovino l'insussistenza delle cause di esclusione di cui all'art. 80 D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., per quanto applicabile.

Al fine di garantire profili di capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale adeguati alle finalità della presente procedura, saranno ammessi all'asta soggetti che dimostrino l'avvenuto conseguimento nel triennio precedente la partecipazione alla gara di un fatturato non inferiore a € 5.000.000,00 al netto dell'I.V.A., conseguito in attività di conduzione di strutture assistenziali e socio-sanitarie per anziani autosufficienti e non. 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.

L'aggiudicazione potrà aver luogo anche in caso di un'unica offerta valida riferita al Lotto, purché almeno pari al prezzo a base d'asta.

In ogni caso, la presentazione di offerte non costituirà obbligo a contrarre per l'Amministrazione, la quale, per sopravvenute comprovate esigenze istituzionali o di interesse pubblico, nei casi consentiti dalla legge, potrà esercitare i poteri di autotutela, senza che ciò comporti risarcimento o indennizzo alcuno.

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

La durata del diritto viene stabilita in anni 50 (cinquanta) con decorrenza dalla stipulazione del rogito notarile.

Il superficiario terrà conto delle caratteristiche e delle esigenze delle persone inserite al momento della stipula del contratto e intenzionate a permanere nella medesima sede; alle stesse dovrà essere assicurata la continuità di intervento, con facoltà di restare nella struttura se lo desiderano o richiedere al proprio Servizio Sociale di riferimento altra collocazione residenziale. Verranno a cessare i contratti di servizio (ristorazione, lavanolo, pulizie ambienti, ecc.) attualmente in capo alla Città, in quanto tali attività a supporto dell'utenza dovranno essere garantite dal superficiario.

E' consentito al superficiario, ai suoi successori e aventi causa, previa autorizzazione della Città, cedere in blocco a terzi (in possesso dei requisiti di capacità e di partecipazione richiesti dal presente provvedimento) la proprietà superficaria del compendio immobiliare, comprensiva della titolarità dell'autorizzazione al funzionamento nel rispetto della normativa vigente, limitatamente alla durata temporale del contratto, come pure di costituirvi garanzie reali a condizione che alla scadenza il manufatto venga riconsegnato alla Città libero da vincoli e liti di qualsiasi natura. In ogni caso il superficiario dovrà inserire negli atti di trasferimento del diritto il vincolo all'utilizzo dell'area e del fabbricato per la destinazione prevista dal bando di gara.

Durante l'intero periodo del contratto il superficiario, o suoi aventi causa, dovrà eseguire a sua cura e spese tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria/riqualificazione necessarie per assicurare l'ottimale funzionamento e il buono stato di conservazione del compendio immobiliare e degli impianti, nonché realizzare le opere edili e impiantistiche richieste per l'ottenimento di tutte le certificazioni necessarie per il funzionamento della struttura.

Il Comune di Torino dovrà essere manlevato da qualsiasi responsabilità o danno provocato durante l'esecuzione di lavori di manutenzione sull'immobile e nell'effettiva gestione del fabbricato per tutta la durata della proprietà superficaria. Anche per tale motivo il superficiario dovrà stipulare, per l'intera durata contrattuale presso primaria compagnia di assicurazione, apposita Polizza Assicurativa al fine di garantire la copertura della Responsabilità Civile per tutti i danni cagionati a terzi (R.C.T.) o beni di terzi, anche per cause imputabili all'Immobile in proprietà superficaria.

Al termine il diritto si estinguerà; il compendio immobiliare tornerà in piena proprietà della Città, senza oneri per quest'ultima, secondo quanto previsto dal Codice Civile. Tutte le nuove opere eventualmente realizzate sull'immobile oggetto della presente gara saranno acquisite in proprietà dalla Città ai sensi dell'articolo 934 c.c. alla scadenza del contratto, senza che la stessa sia tenuta a corrispondere al superficiario alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo. Saranno, altresì, acquisiti in proprietà da parte della Città a titolo gratuito al termine del contratto arredi e attrezzature funzionali all'esercizio delle varie attività cui sono deputati i locali; detti arredi ed attrezzature all'epoca dovranno presentarsi in buone condizioni di manutenzione.

Sei mesi prima della riconsegna verrà accertato, in contraddittorio tra i tecnici delle parti e fatto constare in apposito verbale, lo stato di fatto dell'immobile e degli impianti ad essi afferenti; le eventuali difformità riscontrate dovranno essere sanate prima della riconsegna.

Alla scadenza del contratto, o in caso di risoluzione anticipata dello stesso, il complesso immobiliare dovrà essere riconsegnato alla Città libero e sgombero da cose non funzionali

all'esercizio delle varie attività cui sono deputati i locali concessi 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. Tale riconsegna dovrà avvenire entro il termine di mesi tre dalla scadenza del contratto o dal verificarsi dell'evento risolutivo. Il complesso immobiliare 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 c.c., 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.

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 l'avvio della procedura ad evidenza pubblica per la costituzione della proprietà superficiaria cinquantennale sul compendio immobiliare di proprietà comunale meglio descritto in premessa, sito in via Bricca 9 - Torino, attualmente censito al C.F. del Comune di Torino al Foglio 1311, particelle 222, 225, 228 e 145, subalterno 3, graffate, al Foglio 1311, particella 229, nonché al Foglio 1311, particelle 224 e 227 graffate, ed al Foglio 1311, particella 223, subb. 1 e 2, ed insistente su area individuata al C.T. al foglio 1311, particelle 145, 222, 223, 224, 225, 227, 228, 229 di mq. 12.600 circa, quale rappresentato con perimetro rosso nell'unito estratto di mappa C.T. – allegato 1;
2. di disporre che in sede d'atto la Città si riservi – a titolo di comodato – l'utilizzo esclusivo e gratuito – per tutta la durata della proprietà superficiaria - dell'area di mq. 800 circa meglio rappresentata con tratteggio verde nell'allegata planimetria – allegato 2, posta sul versante della via Figlie dei Militari ed adibita a parcheggio, intendendosi automaticamente costituite per la medesima durata temporale in favore dell'Amministrazione le servitù di passaggio pedonale e carraio occorrenti per accedervi dall'ingresso carraio posto sulla via Bricca;
3. di approvare che l'aggiudicatario sia individuato mediante asta pubblica con il metodo delle offerte segrete, ai sensi del R.D. 827 del 23 maggio 1924 e ss.mm.ii. e del Regolamento per l'Acquisizione, Gestione e Valorizzazione dei Beni Immobili della Città di Torino n. 397, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 280/2021, del 12 aprile 2021, con aggiudicazione a favore del concorrente la cui offerta sia la maggiore e raggiunga almeno il prezzo posto a base d'asta di € 3.170.000,00 (tremilioncentosettantamila/00) oltre IVA, stabilendo i requisiti speciali di partecipazione indicati in narrativa;
4. di stabilire la durata della proprietà superficiaria in anni 50 (cinquanta) a decorrere dalla stipula del contratto costitutivo della proprietà superficiaria, al rogito del quale dovrà essere versato

integralmente il corrispettivo di aggiudicazione;

5. di stabilire che il compendio venga gravato da vincolo di destinazione cinquantennale a presidio per persone anziane autosufficienti in condizioni di fragilità, 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.;

6. di stabilire che per l'intera durata del contratto saranno a carico del superficiario tutte le spese dovute ad opere di manutenzione ordinaria e straordinaria edile ed impiantistica necessarie per assicurare l'ottimale funzionamento ed il buono stato di conservazione del complesso immobiliare e degli impianti;

7. di demandare a successivi provvedimenti dirigenziali a cura della Divisione Amministrativa Patrimonio 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 definitivo, dandosi atto che le spese d'asta, contrattuali, fiscali e conseguenti saranno a carico del superficiario;

8. 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.

Proponenti:

LA VICESINDACA
Michela Favaro

L'ASSESSORE
Jacopo Rosatelli

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

LA DIRIGENTE
Margherita Rubino

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

LA DIRIGENTE FINANZIARIA
Elena Brunetto

IL SINDACO
Firmato digitalmente
Stefano Lo Russo

LA SEGRETARIA GENERALE
Firmato digitalmente
Rosa Iovinella

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-368-2022-All_1-Allegato_1_-_Estratto_di_mappa_area_proprietà_superficiaria.pdf
2. DEL-368-2022-All_2-Allegato_2_-_Planimetria_area_a_parcheggio.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