



CITTA' DI TORINO

**DIPARTIMENTO SERVIZI INTERNI  
DIVISIONE AMMINISTRATIVA PATRIMONIO**

**ATTO N. DEL 919**

**Torino, 23/12/2022**

### **DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

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

Domenico CARRETTA

Paolo CHIAVARINO

Francesco TRESSO

Chiara FOGLIETTA

Carlotta SALERNO

Giovanna PENTENERO

Jacopo ROSATELLI

Rosanna PURCHIA

Assenti, per giustificati motivi, gli Assessori:  
Paolo MAZZOLENI - Gabriella NARDELLI

Con l'assistenza della Segretaria Generale Rosa IOVINELLA.

**OGGETTO:** FORESTERIA LINGOTTO, VIA NIZZA 230. CONCESSIONE TRENTENNALE  
IN FAVORE DI EDISU. APPROVAZIONE.

La Città è proprietaria della porzione immobiliare denominata Foresteria Lingotto, sita all'interno del Complesso Polifunzionale del Lingotto, in forza di atto di acquisto da Lingotto S.p.A. a rogito notaio Marocco del 30 dicembre 1999 rep. n°136382/58530. La Foresteria, che si estende per una superficie di 8.970 mq. circa al quarto piano (5° fuori terra) del Complesso citato, è stata oggetto di cinque aste per la costituzione della proprietà superficiaria novantanovenale disertate (aste pubbliche n.ri 90/2018, 8/2019, 46/2019, 58/2019 e 10/2020), in esecuzione dei Piani Dismissione approvati negli anni scorsi.

La Foresteria è organizzata secondo una duplice configurazione: a) unità alloggio su modulo di 6 metri con parte giorno a quota + 22.65/+23.05 e parte notte soppalcata a quota +25.17 (4 posti letto); b) unità alloggio su modulo di 4 metri con tutto lo sviluppo a quota +23.05 (2 posti letto). Entrambe le soluzioni sono formate da una doppia manica percorsa da un corridoio di distribuzione che ospita 15 camere da 4 letti e 24 camere da 2 letti (di cui 1 camera/2 letti per disabili). Il tutto per

un totale di 216 posti letto. Mentre le unità da 4 posti letto sono articolate su due livelli che comprendono ingresso, bagno, soggiorno con uso cucina, disimpegno con scala per l'accesso al soppalco e letti nel soppalco, quelle da 2 posti letto si sviluppano su un solo livello e comprendono zona notte (con frigo bar) e bagno. La Foresteria è arredata con beni mobili di proprietà comunale di cui è stato redatto inventario.

Sotto il profilo urbanistico, l'intero Complesso polifunzionale "Lingotto" rientra nel Piano Particolareggiato approvato con D.G.R. n.113-36507 del 23-27/03/1990, in ultimo modificato con D.G.C. 03029/009 del 25/07/2017. Il Complesso, inoltre, è stato oggetto di provvedimento di tutela del 17 maggio 1986 del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, poi abrogato e sostituito con il provvedimento del 30/09/1994, mediante il quale il Complesso stesso è stato sottoposto a tutela ex artt. 1 e 2 Legge 01/06/1939 n. 1089 - ovvero ai sensi degli artt. 10, 12, 13 del d. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 - relativamente alle due rampe di accesso alla pista prova sulla copertura, alla pista prova, alla traversa centrale e maglia strutturale di facciata, alle recinzioni su via Nizza, incluse le portinerie, all'area circostante la palazzina uffici, all'arredo marmoreo e quello ligneo semifisso negli atri di ingresso, all'arredo fisso e mobile della "Sala Consiglio", oltre alle aree ed i fabbricati riferiti all'originario impianto della Fabbrica FIAT Lingotto Carrozzeria. Con D.C.R. 271/2018 del 19 dicembre 2018 del Segretariato Regionale per il Piemonte la Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Piemonte ha autorizzato "l'alienazione mediante la costituzione della proprietà superficaria novantanovenale"

È pervenuta recentemente istanza di concessione da parte dell'Ente Regionale per il Diritto allo Studio Universitario, Ente, come noto, istituito con legge regionale 16/1992 e s.m.i. con l'obiettivo di favorire l'accesso e il proseguimento degli studi universitari di studenti capaci e meritevoli ancorché privi di mezzi economici, nell'ambito delle competenze attribuite dal legislatore a Stato, Regioni e Università in materia di diritto allo studio universitario.

Edisu, infatti, allo scopo di ripristinare l'uso a residenza universitaria della Foresteria, ha partecipato alla manifestazione di interesse del Ministero dell'Università e della Ricerca indetta con decreto del Segretariato Generale n°1119 del 5 luglio 2022 ai sensi della legge 338/2000. Tale decreto è stato adottato - in esecuzione del D.L. 30 aprile 2022 n. 36, recante "Ulteriori misure urgenti per l'attuazione del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR)", convertito in Legge n. 79 del 29 giugno 2022 - "anche al fine di ampliare il più possibile gli strumenti volti a conseguire i target previsti dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) ..., avviando specifiche procedure di co-finanziamento degli interventi volti all'acquisizione, da parte dei soggetti di cui all'articolo 1, comma 1, della legge n. 338 del 2000, nonché di altri soggetti pubblici e privati, della disponibilità di posti letto per studenti universitari, mediante l'acquisizione del diritto di proprietà o, comunque, l'instaurazione di un rapporto di locazione a lungo termine". Con successivo decreto ministeriale n°1046 del 26 agosto 2022 sono state disciplinate le procedure e le modalità di accesso al cofinanziamento, grazie a 300 milioni di euro previsti dal PNRR (M4C1-R 1.7-27-30). Il decreto prevede, inoltre, che siano ammissibili al cofinanziamento le spese per l'acquisto degli immobili o parte di essi e per i canoni di locazione o altra forma di godimento, con contratti di durata ultranovenale. L'ulteriore D.M. n°1252 del 2 dicembre 2022, ha imposto il termine del 28 febbraio 2023 per il completamento dei posti letto e la loro assegnazione agli studenti universitari capaci e meritevoli anche se privi di mezzi, sulla base delle graduatorie definite dagli enti competenti per il diritto allo studio, stabilendo che tale termine trova applicazione anche per tutti gli adempimenti relativi agli interventi già ammessi al finanziamento nell'ambito della procedura di cui al decreto ministeriale n. 1046 del 26 agosto 2022 e s.m.i. . Il medesimo decreto ha, infine, disposto che "gli organismi regionali di gestione per il diritto allo studio universitario, le università statali e non statali legalmente riconosciute ...(omissis)... potranno eventualmente stipulare contratti di acquisto, accordi di locazione a lungo termine o di altra forma di godimento di beni immobili, inclusa la loro gestione, con altri soggetti pubblici e privati".

In questo quadro, la Città ritiene sussista un rilevante interesse pubblico alla concessione della

Foresteria in favore di Edisu, a titolo oneroso, la cui durata si ritiene di determinare in trent'anni. Da un lato, infatti, verrà rifunzionalizzata una struttura in disuso - nata in occasione delle Olimpiadi Invernali Torino 2006 proprio per soddisfare le esigenze di ospitalità studentesche e non - che merita una coerente valorizzazione, al di là di sporadici utilizzi quale quello avviato per il periodo dell'Eurovision. Dall'altro, si potenzierà quella vocazione di città universitaria di rango europeo che, attraverso l'attrazione dei giovani studenti, consente di connettere formazione, ricerca e lavoro e rilanciare non tanto e non solo gli Atenei ma soprattutto il futuro della città. Senza contare che con la messa a disposizione dell'immobile a Edisu, si contribuirà al raggiungimento degli obiettivi PNRR richiesti a livello nazionale a tutti gli enti del sistema pubblico. Da ultimo, non possono sottovalutarsi le ricadute positive che l'operazione potrà avere nel medio-lungo termine in vista delle Universiadi del 2025 (evento nato proprio a Torino nel 1959) per il quale è da tempo attivata la necessaria programmazione e di cui il presente provvedimento costituisce un importante tassello, permettendo il ripristino di almeno 160/170 posti letto in un contesto storico ed edilizio di eccellenza.

Il supporto normativo per la concessione trentennale della Foresteria a Edisu si rinviene nell'art. 25 del Regolamento n°397, a tenore del quale "l'Amministrazione può concedere direttamente i beni di proprietà comunale ad Enti con personalità di diritto pubblico, qualora ne facciano richiesta, ove sia ravvisabile una finalità coerente con i propri fini istituzionali o comunque con uno scopo di interesse pubblico".

Le direttrici di cui si è detto fondano e perimetrano tale scopo di interesse pubblico, al quale va aggiunto il profilo dell'economicità della concessione. Per questo aspetto, deve rilevarsi che la programmazione delle misure necessarie ad assicurare la conservazione dell'intero complesso polifunzionale del Lingotto, di cui la Foresteria fa parte, è garantita attraverso il Consiglio di Amministrazione del Consorzio Lingotto che gestisce e coordina gli interventi del complesso medesimo ed è costituito tra i proprietari degli immobili siti nel Centro Polifunzionale. Le spese annuali (spese di gestione indicate nelle Tabelle B "Ripartizione spese di gestione" del "Regolamento per la ripartizione dei millesimi di proprietà e gestione del Complesso Polifunzionale Lingotto" del 28 ottobre 2002, oltre alle spese di cui alla Tabella A "Ripartizione spese di proprietà" di tale Regolamento per la parte di competenza della Città) sono rilevanti, anche alla luce del fatto che il comprensorio Lingotto è estremamente energivoro.

Oltre al pagamento del canone annuo, stimato in euro 190.000,00 fuori campo IVA per l'immobile arredato (importo da aggiornarsi annualmente in misura pari al 75% della variazione in aumento dell'indice Istat dei prezzi al consumo delle famiglie di operai e impiegati), Edisu si farà carico anche delle predette spese comprensoriali oggetto di fatturazione da parte del Consorzio Lingotto.

Dalla data di stipulazione della concessione sono poste altresì a carico di Edisu le spese relative alle utenze, i cui contratti dovranno essere direttamente volturati al medesimo. I consumi di acqua potabile, di acqua e di energia necessarie per il funzionamento degli impianti dedicati all'unità immobiliare oggetto di concessione, che sono ricompresi tra le spese di gestione condominiale sopra indicate, sono contabilizzati mediante strumenti di contabilizzazione a flusso e contacalorie; il concessionario dovrà provvedere a volturare a proprio nome la fornitura di energia elettrica.

Parimenti farà carico all'Ente la manutenzione ordinaria e straordinaria della Foresteria (immobile ed impianti), al fine di assicurare le misure necessarie alla conservazione della stessa e nel rispetto delle prescrizioni e delle condizioni imposte dalla Soprintendenza.

È chiaro che oneri pressochè fissi così rilevanti, uniti a quelli manutentivi la cui necessità non deriva unicamente dal concessionario/gestore, sono sostenibili solo a fronte di un lungo periodo di concessione che ne consenta il ritorno o quanto meno il mantenimento di un equilibrio economico, a fronte di (i) un tasso di occupazione delle camere elevato; (ii) un uso non esclusivamente riservato agli studenti secondo le tariffe abitualmente praticate; (iii) la prestazione di servizi accessori a pagamento.

Per queste ragioni si ritiene di concedere la Foresteria per 30 anni, consentendo che, accanto ad un

numero prevalente di camere dedicato agli studenti (iscritti a corsi di laurea, a dottorati, master, iscritti a corsi di laurea o master presso gli istituti di Alta Formazione, a stagisti, borsisti, partecipanti a corsi di formazione, studenti in mobilità attraverso programmi di scambio internazionale, etc) secondo la regolamentazione e le tariffe Edisu, l'Ente possa adibire in minor parte la residenza ad uso foresteria, per l'ospitalità di partecipanti ad eventi congressuali, di categorie di utenti relative al mondo accademico (per es. docenti, ricercatori, assegnisti, summer school, post dottorati etc), come pure di famiglie degli ospiti in visita a Torino e altre categorie di utenti.

Al contempo è stato concordato che, per le camere ad uso foresteria, alla Città sia riservato il diritto di opzione, a prezzo ridotto del 50 % rispetto a quello che sarà praticato dall'Ente, da esercitarsi entro 30 giorni dalla proposta: in tal modo l'Amministrazione avrà la possibilità di offrire ospitalità, ad es., a figure/delegazioni istituzionali, nazionali o internazionali, in visita a Torino o a persone cui ritiene di dare accoglienza, supporto e/o accompagnamento.

Si tenga inoltre conto, che l'art. 3 comma 16 delle NUEA ammette "destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse allo svolgimento dell'attività principale, quali attività commerciali al dettaglio, e pubblici esercizi e attività artigianali di servizio (v. punti 4A1a, 4A2 e 4A3), entro il limite del 25% della S.L.P. esistente o in progetto.

Tutto ciò premesso, tenuto conto delle attività istituzionali di Edisu che rivestono pubblico interesse in quanto finalizzate all'erogazione di interventi per gli studenti meritevoli, attraverso servizi residenziali e strumenti capaci di agevolare lo studio, la frequenza e la vita degli studi universitari, limitando le disuguaglianze di carattere economico, si ritiene di approvare la concessione trentennale in favore dell'Ente della Foresteria Lingotto verso il canone annuo di euro 190.000,00 fuori campo IVA. Tale canone tiene conto anche degli arredi ivi presenti che, sebbene completamente ammortizzati, sono in buone condizioni, funzionali all'uso, con caratteristiche di design assimilabili all'industrial style tuttora attuale e consoni al contesto (la maggior parte di essi è stata realizzata su misura in base al progetto di allestimento commissionato dalla Città allo studio di progettazione C. Fucini).

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.

Visto il D.L. 30 aprile 2022 n. 36, convertito in legge 79/2022;

Visti i D.M. MUR n.1119 del 5 luglio 2022, n. 1046 del 26 agosto 2022, n. 1252 del 2 dicembre 2022;

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

- o favorevole sulla regolarità tecnica;
- o 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, ai sensi dell'art. 25 del Regolamento n°397, la concessione in favore dell'Ente Regionale per il Diritto allo Studio Universitario, con sede in Torino, via Madama Cristina 83, dell'immobile denominato "Foresteria Lingotto" sito al quarto piano del Complesso Lingotto,

attualmente identificato al C.F. al foglio 1401 particella 265 sub. 495, comprensivo di arredi, affinché l'Ente possa accedere ai finanziamenti PNRR M4C1-R 1.7-27-30, per attivarne la rifunzionalizzazione per gli usi istituzionali di Edisu, come meglio descritti in narrativa;

2. di approvare che la concessione abbia durata di anni trenta con decorrenza dalla stipula del contratto di concessione;
3. di dare atto che il canone annuo di concessione è stato determinato in euro 190.000,00 fuori campo IVA, che potrà essere versato anche in unica soluzione al momento della stipula, prevedendo in tal caso ai fini dell'attualizzazione il tasso di interesse legale, e che Edisu sosterrà le spese tutte di comprensorio, di utenze, di manutenzione ordinaria e straordinaria ed ogni altro onere (compresa la Tari ove dovuta);
4. di dare atto che con successive determinazioni dirigenziali, a cura della Divisione Patrimonio, si provvederà all'approvazione dell'atto di concessione, nel quale troveranno disciplina i reciproci diritti ed obblighi delle parti, in esecuzione di quanto deliberato con il presente provvedimento, anche con riguardo al diritto di opzione in favore della Città per le camere uso foresteria, nonché all'accertamento d'entrata del canone dovuto da EDISU;
5. di dare atto che il presente provvedimento è stato adottato nel rispetto della deliberazione della Giunta Comunale (mecc. 2012 04257/008) del 31 luglio 2012;
6. di attestare che il presente provvedimento non rientra, per natura o contenuti, tra quelli assoggettati alle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico;
7. di dichiarare, in conformità del distinto voto palese, attesa l'urgenza di procedere alla concessione per i finanziamenti PNRR, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Testo Unico approvato con D.L.gs. 18 agosto 2000 n. 267.

Proponenti:

LA VICESINDACA  
Michela Favaro

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

LA DIRIGENTE  
Margherita Rubino

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

IL DIRIGENTE FINANZIARIO  
Paolo Lubbia

---

IL SINDACO  
Firmato digitalmente  
Stefano Lo Russo

LA SEGRETARIA GENERALE  
Firmato digitalmente  
Rosa Iovinella