



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO SERVIZI INTERNI DIVISIONE AMMINISTRATIVA PATRIMONIO

ATTO N. DEL 922

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: PROPRIETA' SUPERFICIARIA NOVANTANOVENNALE SU IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE "EX-NEBIOLO", SITO IN VIA BOLOGNA 53, PER LA REALIZZAZIONE DI UNA RESIDENZA PER STUDENTI. PRESA ATTO NUOVO PROGETTO.

di concerto con l'assessora Giovanna Pentenero

Il compendio ex Nebiolo sito all'angolo tra via Bologna e corso Novara, in esecuzione di deliberazioni del Consiglio Comunale del 23 ottobre 2017 mecc. n°2017 02923/131 e del 10 settembre 2018 mecc. n.2018 02536/131 è stato oggetto delle aste pubbliche n° 86/2018 e n°10/2019 per la costituzione della proprietà superficiaria novantanovenne al prezzo base di euro 1.025.000,00, che non hanno avuto esito.

Ai sensi dell'art. 55 del R.D. 17.6.1909 n°454 il Lotto è stato quindi oggetto di trattativa privata, in esito alla quale è pervenuta la manifestazione di interesse da parte della "Fondazione AL-WAQF" della Confederazione Islamica Italiana, oggi APS "AL-WAQF" della Confederazione Islamica

Italiana, la quale, in ottemperanza a quanto previsto dal Disciplinare d'asta n°10/2019, ha dichiarato l'intendimento di acquisire la proprietà superficaria verso il corrispettivo di euro 1.025.000,00; nella manifestazione di interesse la Fondazione ha dichiarato di voler destinare l'immobile per la maggior parte 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) e per superficie minore a centro culturale.

Con deliberazione della Giunta Comunale n° 829 del 10 settembre 2021 è stata accolta la proposta formulata ed è stata approvata l'ipotesi progettuale di massima presentata dalla APS, che prevedeva la realizzazione:

1. di 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;
2. di una sala preghiera con matroneo e relativa reception al piano terreno della "tettoia" vincolata con affaccio su corso Novara per complessivi mq. 1350;
3. di una biblioteca ed una sala studio nella manica su via Bologna;
4. di un'aula studio, una sala per associazioni ed una sala mostre, per una superficie di mq. 900 – pari a circa il 17% della superficie complessiva di mq. 5322 - da realizzarsi all'interno della predetta porzione vincolata.

La realizzazione di questi ultimi spazi era subordinata, peraltro, all'autorizzazione della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino, in quanto previste appunto nella porzione dell'ex Nebiolo oggetto di vincolo culturale (apposto con decreto n°20/2016 del 12 febbraio 2016).

Con il medesimo provvedimento sono state stabilite le modalità di convenzionamento concordate con la APS, nell'ambito della fruibilità pubblica richiesta dall'art. 19 delle N.U.E.A.: oltre al convenzionamento relativo allo studentato, che qui integralmente si richiama, la deliberazione prevedeva:

- la fruibilità pubblica diurna della sala associazioni, dell'aula studio e della sala mostre a discrezione del superficiario;
- l'apertura al pubblico diurna per la biblioteca e per la sala studio da realizzarsi nella manica con affaccio su via Bologna, oltre che per il bar/ristorante.
- la messa a disposizione della Città degli spazi predetti per un numero massimo di 20 giorni all'anno a titolo gratuito.

Infine, la deliberazione dava atto che qualora la Soprintendenza non avesse autorizzato la realizzazione della superficie di soletta al primo piano della porzione vincolata di corso Novara, la messa a disposizione gratuita a favore della Città dovesse avere ad oggetto gli spazi indicati dalla APS senza incidere sull'utilizzo del piano terreno della medesima, da destinarsi a sala preghiera con relativa reception. In tal caso il provvedimento stabiliva che gli spazi da convenzionare dovessero comunque essere pari al 17% della superficie complessiva (che, in caso di mancata autorizzazione alla realizzazione della soletta, venivano indicati in mq. 4200).

Con la sottoscrizione per accettazione della deliberazione, l'APS aveva assunto l'impegno, tra gli altri, di non realizzare superfici ulteriori o di estensione maggiore a quella rappresentata nell'ipotesi progettuale (mq. 1125 di sala culto e mq. 225 di reception circa) da destinare a luogo di culto.

Le interlocuzioni condotte dai progettisti incaricati con la Soprintendenza in merito alla realizzazione di una superficie interna alla "tettoia" vincolata ed il diniego dalla stessa Soprintendenza espresso sullo studio di fattibilità approvato con la citata deliberazione, hanno condotto la APS alla necessità dell'aggiornamento dell'ipotesi progettuale/concept, che con il presente provvedimento si intende approvare (all.1). Tale concept ha ricevuto preliminare parere positivo dalla Soprintendenza con nota del 25 maggio 2002 prot.n°440.

Deve considerarsi che l'area in cui si colloca il compendio ex Nebiolo, nel quartiere Aurora, è stata oggetto negli ultimi anni di significativi interventi di riqualificazione - tra cui il nuovo centro

direzionale Lavazza con il suo museo, la sede dello IAAD, il “Camplus” Regio Parco di via Perugia, il recupero ad attività di servizi del cosiddetto “Sigaro” presso l’ex sede del Toroc ed un punto vendita della GDO- volti alla rigenerazione urbana di un tessuto in passato prevalentemente industriale, ma situato a pochi passi dal centro città, interventi che saranno anche favoriti dalla realizzazione di un’apposita fermata della linea 2 della metro. La progettualità della APS si colloca in questo programma di ridisegno complessivo, in grado di iniettare nuova vitalità a un distretto che, tramontati gli insediamenti industriali che ne facevano una periferia, è destinato a trasformarsi completamente dal punto di vista urbanistico, sociale e culturale.

Alla luce di quanto sopra, con il presente provvedimento, dato atto del diniego della Soprintendenza sul primo progetto e del suo parere favorevole sul secondo, si prende atto del ridisegno complessivo degli spazi, che ottempera alla condizione di destinare almeno il 17% della superficie complessiva al convenzionamento con la Città.

In sintesi, infatti, le modifiche progettuali sono le seguenti:

1. superficie complessiva di mq. 5478 (oltre a mq. 1085 di area esterna), di cui mq. 2270 dedicati esclusivamente allo studentato ai piani terreno e primo delle maniche prospettanti via Bologna con risvolto su corso Novara, mq. 480 circa (c.d. spazi misti) dedicati anche ad attività collettive quali bar/ristorante al piano terreno (in minima parte anche al primo), ulteriori superfici per 195 mq al piano terra (ingresso comune) e 70 mq al piano primo;
2. realizzazione di una sala preghiera al piano terreno, con matroneo al piano primo di complessivi mq. 1309 (mq 919 sala culto, 195 reception e 195 matroneo) nella porzione vincolata con affaccio su corso Novara; il matroneo, per mq. 195 sarà adibito a biblioteca tematica negli orari non destinati al culto e gli spazi per la preghiera potranno essere utilizzati in parte per le attività espositive;
3. Sala mostre al piano terreno della “tettoia” per mq. 238;
4. Una sala studio al piano primo e al piano secondo della medesima per mq. 238 a ciascun piano con relativi servizi (comprensivo di vano scale per complessivi 86 mq) più ulteriori 58 mq. soppalcati;
5. Una sala associazioni al piano secondo della stessa per mq. 238 con ulteriori 58 mq soppalcati.

Il tutto per una superficie complessiva del centro culturale oggetto di convenzionamento, superiore al 17% della SLP realizzanda e pari a mq.1111.

La convenzione a servizi pubblici ex art. 19 delle NUEA, per tale superficie di mq. 1111, consisterà in:

- fruibilità pubblica diurna di tutti gli spazi indicati in verde scuro nell’allegato concept (vale a dire hall di ingresso, sala mostre, sale studio, sala associazioni e relativi spazi di servizio);
- apertura al pubblico del bar/ristorante in orari da definire in funzione dell’individuazione del gestore e delle necessità dello studentato;
- messa a disposizione della Città della sala mostre 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, manifestazioni, conferenze, corsi ed altre attività organizzate dalla Città o dalla Circoscrizione 7, previa richiesta scritta da fare pervenire al superficiario entro 30 giorni antecedenti all’evento. L’utilizzo gratuito da parte della Circoscrizione dovrà essere garantito per almeno 5 giorni/anno nell’ambito delle 20 giornate prescritte.
- Messa a disposizione, a tariffe comunali, delle associazioni del territorio indicate dalla Città sulla base dei regolamenti comunali, di uno spazio per riunioni dal lunedì al venerdì in orario compreso tra le 14 e le 20. Le modalità di accesso dovranno essere concordate tra la Città e l’APS;

I contenuti culturali delle attività che verranno svolte all’interno della ex Nebiolo verranno condivisi con il “Comitato Interfedi”, struttura permanente all’interno del Centro Interculturale della Città, nata in occasione dei XX Giochi Olimpici Invernali, che collabora con la Città nella

promozione di iniziative volte a mantenere un'atmosfera di proficuo dialogo e convivenza nell'ambiente cittadino, fornisce consulenza ed eventuale mediazione per problematiche dovute a differenze di usi e tradizioni religiose, collabora ad iniziative di supporto alla didattica delle culture religiose, organizza e partecipa a convegni su tematiche a sfondo religioso in una prospettiva di dialogo e di confronto, per una crescita democratica e culturale della società. Sarà cura dell'APS promuovere il fruttuoso confronto sulle attività culturali del centro con il Comitato Interfedi.

Per quanto attiene allo studentato, la residenza per studenti/esse sarà 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 - 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) aggiornate annualmente, a far data dal secondo anno, in relazione alla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati intervenuta nell'anno precedente. La misura dell'aggiornamento sarà quella massima consentita dalla legge. In ogni caso, laddove, dovesse venire a mutare l'indice di riferimento in relazione ad inderogabili disposizioni legislative, sia nazionali che comunitarie, verrà applicata, comunque, quella più favorevole all'APS.

Poiché si tratta di un progetto educativo rivolto a studenti/esse iscritti/e a percorsi formativi universitari e post universitari con carriera attiva meritevoli, il 70% dei posti letto sarà messo a disposizione di studenti utilmente inseriti nelle graduatorie EDISU, secondo l'ordine di merito.

L'APS assume l'obbligo di formalizzare gli accordi con EDISU al fine di assegnare i posti letto agli studenti inseriti nelle graduatorie di EDISU medesima.

Il monitoraggio sulla corretta esecuzione contrattuale sarà effettuato dagli Uffici Comunali competenti per materia.

Gli impegni 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 nel concept progettuale allegato al presente provvedimento agli usi in essa indicati e con le modalità convenzionali in quest'atto previste, nonché mediante l'applicazione delle penali già indicate nella Scheda Tecnico Patrimoniale allegata all'asta pubblica n. 10/2019 per gravi e reiterate violazioni degli obblighi di gestione, ivi compresi quelli di cui al presente provvedimento. Le superfici oggetto di convenzionamento potranno oscillare, per ciascun locale, entro un range di 1/20, in analogia con il disposto dell'art. 1538 c.c., in funzione del rilievo esecutivo, ad oggi non disponibile e che verrà redatto dall'APS in occasione del progetto definitivo.

A garanzia degli obblighi assunti l'APS rilascerà alla sottoscrizione del contratto idonea fideiussione o polizza fideiussoria, rilasciata da primaria compagnia assicurativa o istituto bancario, di durata trentennale per il valore di euro 153.750 pari al 20% del 75% del prezzo di acquisto del dell'intero compendio (corrispondente alla quota della superficie convenzionata comprensiva dello studentato, pari al 75% dell'intero). La fideiussione, con formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del codice civile, potrà essere escussa dalla Città in caso del mancato rispetto da parte di APS degli obblighi assunti con il convenzionamento.

Resta impregiudicato il diritto della Città di richiedere all'APS le maggiori somme che dovessero derivare dall'applicazione delle penali sopra indicate.

Resta fermo ed invariato quant'altro disposto con il procedimento di gara e con la menzionata deliberazione G.C. 829 del 10.9.2021.

Si intende che gli elaborati progettuali a livello definitivo dovranno acquisire l'autorizzazione della Soprintendenza ex art. 21 D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. ed essere presentati presso i competenti Uffici

Comunali per il conseguimento dei relativi permessi/autorizzazioni di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i. Si precisa, al riguardo, che l'intervento sarà oggetto di permesso di costruire ordinario per ristrutturazione edilizia senza ampliamenti e che il cronoprogramma dovrà prevedere, quale primo step di lavori, la realizzazione dello studentato (compreso il "cuore tecnologico" del compendio).

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.

La Giunta compie tutti gli atti rientranti, ai sensi dell'art. 107, commi 1 e 2 del medesimo Testo Unico, nelle funzioni degli organi di governo che non siano riservati dalla legge al Consiglio Comunale e che non ricadano nelle competenze, previste dalle leggi o dallo Statuto, del Sindaco o degli organi di decentramento;

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

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

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

DELIBERA

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

1. Di prendere atto delle modifiche progettuali rese necessarie da parte della APS "AL-WAQF" della Confederazione Islamica Italiana in conseguenza del parere della Soprintendenza per la realizzazione dello studentato e del centro culturale nel compendio ex Nebiolo, così come risultanti dal concept allegato al presente provvedimento (all.1);
2. Di dare atto che il nuovo progetto di cui al punto 1 è rispondente all'obbligazione assunta dalla predetta APS di convenzionare almeno il 17% della superficie complessiva realizzanda come indicato nella deliberazione della Giunta Comunale n° 829 del 10 settembre 2021 (salva oscillazione delle superfici di ciascun locale convenzionato entro 1/20 come meglio dettato in narrativa);
3. Di approvare le modalità di convenzionamento per lo studentato ed il centro culturale indicate nella narrativa del presente provvedimento, ex art. 19 N.U.E.A., da inserire nella Convenzione da stipulare con la predetta APS (atto di vincolo trentennale a residenza per studenti e relativa convenzione attuativa), in aggiunta alle ulteriori prescrizioni già oggetto della deliberazione n°829 citata, che resta ferma per quant'altro non modificato con il presente provvedimento;
4. di demandare ai dirigenti competenti l'assunzione di tutti i provvedimenti conseguenti che si renderanno necessari;
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, 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:

LA VICESINDACA
Michela Favaro

LA ASSESSORA
Giovanna Pentenero

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

LA DIRIGENTE
Margherita Rubino

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

IL DIRIGENTE FINANZIARIO
Giancarlo Pastrone

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-922-2022-All_1-All_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