



CITTA' DI TORINO

**DIPARTIMENTO SERVIZI INTERNI
DIVISIONE AMMINISTRATIVA PATRIMONIO**

ATTO N. DEL 429

Torino, 18/07/2023

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Convocata la Giunta, presieduta dalla Vicesindaca Michela FAVARO, sono presenti gli Assessori:

Domenico CARRETTA

Paolo CHIAVARINO

Paolo MAZZOLENI

Gabriella NARDELLI

Giovanna PENTENERO

Francesco TRESSO

Carlotta SALERNO

Jacopo ROSATELLI

Assenti, per giustificati motivi, oltre il Sindaco Stefano LO RUSSO, gli Assessori:
Chiara FOGLIETTA - Rosanna PURCHIA

Con l'assistenza della Segretaria Generale Rosa IOVINELLA.

OGGETTO: ACCORDO DI REGOLAZIONE DI RAPPORTI PATRIMONIALI TRA LA
CITTA' DI TORINO E L'AZIENDA SANITARIA LOCALE CITTA' DI TORINO.
APPROVAZIONE.

Con il presente provvedimento si intende approvare un Accordo con l'ASL Città di Torino da sottoscrivere - ai sensi dell'art. 15 della legge 241/90 e s.m.i. - unitamente alla Regione Piemonte, al fine di definire rapporti patrimoniali relativi ai seguenti immobili:

fabbricato ubicato in Via Spalato 14 adibito a R.S.A. – fabbricato ubicato in Via Plava 75 adibito a R.S.A. – fabbricato ubicato in Via Gradisca 10/12 adibito a R.S.A. – fabbricato ubicato in Via Botticelli 130 adibito a R.S.A. – fabbricato ubicato in Corso Svizzera 140 adibito a R.A.F. - fabbricato ubicato in Via Schio 1 non utilizzato - terreno ubicato in Via Ternengo 48-50-52 di insistenza di immobili ERP e terreno ubicato in Via Villardora 220 (“ex Marco Antonetto”).

Tali immobili sono stati oggetto (unitamente ad altri non interessati dal presente provvedimento) di un precedente Accordo, approvato con deliberazione della Giunta Comunale del 17.12.2019 mecc. n°2019 06093/131, che prevedeva, in sintesi, l'adozione di azioni comuni idonee ad assolvere nel modo più efficiente sia alla gestione delle attività cui sono destinati i beni, in particolare le

Residenze Sanitarie Assistenziali in concessione all'Azienda Sanitaria Locale, sia al perseguimento dei fini pubblici di cui è portatrice la Città.

In tale Accordo si prevedeva, in particolare, che la Città individuasse un soggetto terzo acquirente del diritto di superficie/proprietà superficaria delle Residenze Sanitarie sopra richiamate, in esito a procedura di evidenza pubblica. Quale prima azione necessaria era prevista la valutazione estimativa condivisa dei cespiti, occorrente sia per la definizione della situazione dominicale, sia per l'attivazione da parte della Città della procedura per l'individuazione dei soggetti aggiudicatari del diritto di superficie/proprietà superficaria delle RSA. L'Accordo ha stabilito, inoltre, che qualora la procedura fosse andata deserta o per altri motivi non si fosse addivenuti all'individuazione di uno o più soggetti aggiudicatari, l'ASL avrebbe garantito, mediante appalto o subconcessione a terzi gestori, la continuità delle attività sanitarie e di assistenza presso tali immobili.

L'attuazione dell'Accordo da parte dei competenti Uffici ha condotto all'individuazione di una serie di problematiche dominicali, emerse dalle verifiche presso il Catasto e la Conservatoria, che si intendono risolvere mediante la sottoscrizione di un Accordo integrativo, oggetto del presente provvedimento, prodromico alla definizione complessiva dei titoli di proprietà con un'unica operazione che verrà formalizzata successivamente mediante apposito atto.

Si riporta di seguito uno schema della situazione rilevata nel corso dell'istruttoria attivata dopo la sottoscrizione del precedente Accordo del 2019:

IMMOBILI	% ASL	% Città	DESTINAZIONE	RISULTANZE CATASTO E CONSERVATORIA
Via Botticelli 130	proprietà per il 51,346% derivante da quota del finanziamento erogato per la costruzione dell'edificio	proprietà per il 48,654% derivante da quota del finanziamento erogato per la costruzione dell'edificio	RSA E INTERVENTI PNRR: 1 CASA DI COMUNITA', 1 OSPEDALE DI COMUNITA', 1 CENTRALE OPERATIVA TERRITORIALE	Nel DPGR 24 del 20/4/22 trascritto risulta la comproprietà indivisa ASL per il 51,346 % - In Catasto intero fabbricato intestato a Città
Via Schio 1	100% proprietà terreno	100% proprietà immobile derivante da realizzazione a propria cura e spese	PSICHIATRIA	Nel DPGR 24 del 20/4/22 trascritto risulta la proprietà del terreno per il 100% dell'ASL - In Catasto intero fabbricato intestato a Città
Corso Svizzera 140	Terreno di proprietà per il 48,50%	Terreno di proprietà per il 51,50% e fabbricato per il 100% in quanto realizzato dalla Città a propria cura e spese	RAF PER DISABILI	Nel DPGR 24 del 20/04/22 trascritto risultano il terreno e il fabbricato di proprietà ASL - In catasto il fabbricato non risulta censito in via definitiva (cat. F/4)
Via Ternengo 48-50-52 terreno	Terreno di proprietà ASL per il 100%	Edifici ERP di proprietà della Città per realizzazione a propria cura e spese	ALLOGGI ERP	Nel DPGR 24 del 20/4/22 trascritto risulta il terreno di proprietà ASL. In catasto i fabbricati sono correttamente intestati alla Città.

Via Gradisca 10	Cofinanziamento ASL per realizzazione fabbricato su terreno comunale pari al 42,295% dell'investimento complessivo	Proprietà della Città del terreno e del fabbricato	RSA	Nel DPGR 24 del 20/4/22 trascritto non sono indicati né terreno né fabbricato. L'intestazione catastale è corretta in capo alla Città
Via Plava 75	Cofinanziamento ASL per realizzazione fabbricato su terreno comunale pari al 42,295% dell'investimento complessivo	Proprietà della Città del terreno e del fabbricato	RSA	Nel DPGR 24 del 20/4/22 trascritto non sono indicati né terreno né fabbricato. L'intestazione catastale è corretta in capo alla Città
Strada Villardora 220	Immobile in corso di edificazione da parte dell'ASL su terreno concesso in diritto di superficie da parte della Città per 28 anni	Il terreno di proprietà della Città è stato concesso in diritto di superficie per 28 anni ad ASL con atti a rogito notaio Grassi Reverdini in data 20 febbraio 2003, rep. n° 84869/22434 e a rogito notaio Gallo Orsi in data 30/5/2019 rep. n°14671/8836	POLIAMBULATO RIO E INTERVENTO PNRR: 1 CASA DI COMUNITA'	ASL ha richiesto l'estensione della durata del diritto di superficie a 99 anni per fruire del finanziamento PNRR

A fronte delle complessità patrimoniali rilevate, si è provveduto, in primo luogo, alla stima del valore di mercato dei singoli cespiti, valore che ovviamente prescinde dalla loro titolarità. Tale stima, proposta dagli Uffici Tecnici dell'ASL, è stata congruita dal competente Civico Ufficio Valutazioni ed ha condotto alle seguenti risultanze:

IMMOBILI	valore di stima intera proprietà immobile	valore definito parte ASL	valore definito parte CITTA'
-----------------	--	--------------------------------------	---

Via Botticelli 130	€ 8.697.821,50	€ 4.465.983,43 (per cofinanziamento)	€ 4.231.838,07 (per cofinanziamento)
Via Schio 1	€ 465.750,00	€ 60.750,00 (valore terreno)	€ 405.000,00 (valore fabbricato)
Corso Svizzera 140	€ 2.853.997,97	€ 148.305,97 (valore quota 48,50 % terreno)	€ 2.705.692,00 (Valore quota 51,50% terreno e valore 100% fabbricato)
Via Ternengo 48-50- 52	€ 5.265.836,00	€ 1.053.167,20 (valore terreno)	€ 4.212.668,80 (valore fabbricati ERP)
Via Gradisca 10	€ 8.697.821,50	€ 3.678.743,60 (per cofinanziamento)	€ 5.019.077,90 (per cofinanziamento)
Via Plava 75	€ 8.697.821,50	€ 3.678.743,60 (per cofinanziamento)	€ 5.019.077,90 (per cofinanziamento)
Strada Villardora 220	€ 1.062.500,00	€ 17.524,00	€ 1.044.976,00 (estensione a 99 anni del diritto di superficie rinnovabile)

Ne è scaturito l'Accordo che con il presente provvedimento si intende approvare (il cui schema si allega, all. **n.1**) che prevede i seguenti impegni:
per la Città:

- acquistare il terreno di Via Ternengo nn.48-50-52 del valore di Euro 1.053.167,20;
- vendere all'ASL la porzione di immobile del 48,654% della R.S.A. di Via Botticelli 130 pari ad Euro 4.231.838,07 ed il fabbricato di Via Schio 1 pari ad Euro 405.000,00 ;
- rideterminare in 99 anni rinnovabili la durata del diritto di superficie relativo al terreno di Strada Villardora 220, valorizzato in Euro 1.044.976,00 e ad aggiornare le relative clausole degli atti costitutivi del diritto;
- tenere conto, nell'operazione complessiva, del proprio debito derivante dal finanziamento

dell'ASL, nella misura di Euro 3.678.743,60 pari al 42,295% della R.S.A. di Via Gradisca 10 e nella stessa misura di Euro 3.678.743,60 pari al 42,295% della R.S.A. di Via Plava 75;

- tenere conto, nell'operazione complessiva, del proprio credito derivante dalla realizzazione a propria cura e spese del fabbricato di Corso Svizzera 140 e della proprietà della quota parte del terreno (51,50%) pari complessivamente ad Euro 2.705.692,00.

Per l'ASL:

- acquistare dalla Città la porzione di immobile del 48,654% della R.S.A. di Via Botticelli 130 del valore di Euro 4.231.838,07 e il fabbricato di Via Schio 1 del valore di Euro 405.000,00 ;
- vendere alla Città il terreno di Via Ternengo n.48-50-52 del valore di Euro 1.053.167,20;
- rideterminare in 99 anni rinnovabili la durata del diritto di superficie relativo al terreno di Strada Villardora 220, valorizzato in Euro 1.044.976,00 e ad aggiornare le relative clausole degli atti costitutivi del diritto;
- tenere conto, nell'operazione complessiva, del proprio credito derivante dal proprio finanziamento, nella misura di Euro 3.678.743,60 pari al 42,295% della R.S.A. di Via Gradisca 10 e nella stessa misura di Euro 3.678.743,60 pari al 42,295% della R.S.A. di Via Plava 75;
- tenere conto, nell'operazione complessiva, del proprio debito derivante dalla realizzazione a cura e spese della Città del fabbricato di Corso Svizzera 140 e della proprietà comunale della quota parte del terreno (51,50%) pari complessivamente ad Euro 2.705.692,00.

L'operazione complessiva consentirà - una volta perfezionati i negozi giuridici con l'atto necessario per la continuità delle trascrizioni e per le volture catastali, da formalizzarsi entro il corrente anno - di definire finalmente, dopo anni di commistione, l'intera proprietà:

- della RSA di via Gradisca e via Plava e dei fabbricati di via Ternengo in capo alla Città, che potrà in tal modo dare corso alla procedura ad evidenza pubblica per l'individuazione dei soggetti superficiali e cedere pro quota il terreno di insidenza ai propri assegnatari di ERP;

-dei fabbricati di via Botticelli, c.so Svizzera e via Schio in capo all'ASL, oltre al diritto di superficie 99ennale di strada Villardora occorrente all'ASL per il finanziamento PNRR, comportando unicamente un conguaglio di cassa da parte dell'Amministrazione di € 23.148,33 (fuori campo IVA).

Poiché non è mutato l'intendimento già espresso dalla Città nel precedente Accordo del 2019 di indire asta pubblica per la costituzione del diritto di superficie/proprietà superficaria 50ennale delle RSA di via Gradisca e di via Spalato (sulla cui titolarità comunale l'ASL non ha sollevato eccezione alcuna), questi due immobili sono stati inseriti già nel Piano Dismissioni 2022-2024 allegato al DUP approvato con deliberazione C.C. 785 del 28 novembre 2022, integrato con la previsione delle cessioni sopra indicate in favore dell'ASL (per gli immobili di via Botticelli e via Schio nonché per l'estensione della durata del diritto di superficie per Strada Villardora) con il Piano Dismissioni 2023-2025 approvato con deliberazione del Consiglio Comunale DEL n°189 del 17 aprile 2023.

Al fine di garantire la continuità di gestione del servizio sanitario attualmente in essere nelle strutture di via Plava, via Gradisca e via Spalato, si è concordato che tali immobili restino nella disponibilità dell'ASL, che ne manterrà la titolarità gestionale sino all'avvio dell'attività da parte del terzo soggetto acquirente della Città; con l'allegato Accordo l'ASL si impegna pertanto ad attivare le azioni occorrenti per limitare a due anni prorogabili la durata dell'affidamento del servizio di gestione di prestazioni sanitarie, assistenziali, alberghiere e amministrative delle strutture di via Spalato 14, via Gradisca 10-12, via Plava 75 oggetto dell'appalto di servizi indetto da ASL stessa e pubblicato in G.U. del 05.08.2022 .

Gli immobili e le porzioni di immobili di cui all'allegato Accordo che reciprocamente le parti cedono ed acquisiscono verranno ceduti a corpo e nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno, comprensivi di arredi e attrezzature ivi presenti.

Si dà atto che l'unito Accordo è stato approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n°19-7022 del 12 giugno 2023.

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'operazione complessiva di riassetto dominicale relativa agli immobili ubicati in Via Spalato 14 adibito a R.S.A. –Via Plava 75 adibito a R.S.A. –Via Gradisca 10/12 adibito a R.S.A. –Via Botticelli 130 adibito a R.S.A. – Corso Svizzera 140 adibito a R.A.F. - Via Schio 1 non utilizzato - Via Ternengo 48-50-52 immobili ERP e Via Villardora 220 (“ex Marco Antonetto” già oggetto di diritto di superficie per la durata di 28 anni in favore dell'ASL), mediante la sottoscrizione dell'allegato Accordo tra Città di Torino, l'Azienda Sanitaria Locale “Città di Torino” e la “Regione Piemonte” (**all. 1**), formulato ai sensi dell'art. 15 della Legge 241/90 e s.m.i., volto all'individuazione delle percentuali di rispettiva proprietà degli immobili indicati, dei rapporti di debito/credito sulla base dei finanziamenti rispettivamente conferiti o sostenuti, della valorizzazione degli immobili stessi, della situazione patrimoniale a cui tendere nel rispetto delle finalità istituzionali delle Parti, in modo da addivenire alla successiva sottoscrizione di apposito atto;
2. di dare atto che le spese di stipulazione dell'Accordo, che verrà registrato solo in caso d'uso e pertanto ammontano alle sole spese di bollo, sono a carico delle Parti in eguale misura;
3. di dare atto che con successivi provvedimenti degli organi e dei dirigenti competenti si darà attuazione a quanto previsto nel predetto Accordo, registrandone le operazioni nel Bilancio in Entrata e Spesa; la sottoscrizione dell'allegato protocollo verrà perfezionata immediatamente dopo l'occorrente variazione di Bilancio con indicazione degli stanziamenti necessari nei Capitoli di competenza, come da allegato alla Sezione "Dati Contabili";;
4. di dare atto che il presente provvedimento non rientra nelle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico, come risulta dal documento allegato (**all. 2**);
5. di dichiarare, attesa l'urgenza di definire l'assetto proprietario ed anche al fine di consentire all'ASL di usufruire dei finanziamenti PNRR , in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 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.

LA DIRIGENTE FINANZIARIA
Patrizia Rossini

LA VICESINDACA
Firmato digitalmente
Michela Favaro

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-429-2023-All_1-D.G.R._19-7022_Allegato_Protocollo.pdf
2. DEL-429-2023-All_2-All.2__VIE.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