



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO SERVIZI INTERNI DIVISIONE PARTECIPAZIONI COMUNALI E PATRIMONIO S. PATRIMONIO

ATTO N. DD 8263

Torino, 12/12/2024

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: INDIZIONE GARA MEDIANTE ASTA PUBBLICA PER LA COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA CINQUANTENNALE SUL COMPLESSO IMMOBILIARE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN TORINO, VIA GRADISCA N. 10/ANGOLO VIA TIRRENO CON VINCOLO DI DESTINAZIONE AD ASSISTENZA SOCIALE CON PREVALENTE ATTIVITA' SOCIO ASSISTENZIALE A RILIEVO SANITARIO RIVOLTA AD ANZIANI NON AUTOSUFFICIENTI (RSA) - APPROVAZIONE

Con il presente provvedimento si intende indire un'asta pubblica per la costituzione del diritto di proprietà superficaria cinquantennale sul compendio immobiliare di proprietà comunale sito in Torino, via Gradisca n. 10/angolo via Tirreno, con vincolo di destinazione d'uso assistenza sociale con prevalente attività socio assistenziale a rilievo sanitario rivolta ad anziani non autosufficienti (RSA), da trasciversi in atto, attesa la destinazione a servizi pubblici impressa dal vigente P.R.G.C. all'area.

Quanto sopra in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 837 del 18 dicembre 2023, di approvazione del Documento Unico di Programmazione (DUP) per gli anni 2024-2026 (contenente, tra l'altro, il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni triennio 2024-2026"), come modificata, in ultimo, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 705 del 25 novembre 2024.

L'asta di cui al presente provvedimento sarà esperita con il sistema delle offerte segrete ai sensi del "Regolamento per l'acquisizione, gestione e valorizzazione dei beni immobili" della Città n. 397/2021 e, per quanto in esso non disciplinato, ai sensi del R.D. 827 del 23 maggio 1924 e ss.mm.ii., con aggiudicazione a favore del concorrente la cui offerta sia la maggiore e raggiunga almeno il prezzo posto a base di gara, stimato dal competente Ufficio Valutazioni (perizia n. 171/2024) in **euro 7.727.000,00 fuori campo IVA**.

Il compendio in oggetto è costituito da un fabbricato a 5 piani fuori terra, oltre ad un piano interrato. Lo stesso è circondato da un'area cortilizia pertinenziale che si estende per oltre il doppio della superficie coperta complessiva. La parte di area esterna verso i prospetti stradali è dedicata a parcheggio, mentre la parte sul retro dell'edificio è utilizzata come giardino.

La costruzione dell'edificio di cui trattasi è stata approvata con deliberazione della Giunta



Comunale del 30 dicembre 1994 (mecc. n. 9410482/30), in attuazione del programma per la realizzazione di n. 10 residenze protette per anziani non autosufficienti, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 89 01312/30 in data 11 aprile 1989; appartiene al patrimonio indisponibile della Città in considerazione degli scopi sociali a cui lo stabile è finalizzato ed è assegnato alla competenza del Dipartimento Servizi sociali, socio sanitari e abitativi.

Il compendio risulta censito al Catasto Fabbricati al Foglio 1344, particella 278, subb. 1, 2, 3, 4, 5 e 6 ed insiste su area censita al Catasto Terreni al Foglio 1344, mappale 278.

Lo stesso è collocato in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35 (1.35) in Area a Servizi pubblici S - Istruzione Superiore (artt. 8-19 N.U.E.A) - Progetto Unitario su Suolo Pubblico.

Attualmente l'immobile è occupato in forza di Convenzione stipulata tra la Città di Torino e l'Azienda Sanitaria Locale 2 Torino, in esecuzione di delibera del Consiglio Comunale in data 17 luglio 2000, mecc. n. 2000 06208/19.

L'Azienda Sanitaria Locale "Città di Torino" ha stipulato un contratto di affidamento del servizio di gestione di prestazioni sanitarie, assistenziali, alberghiere e amministrative della R.S.A. con una cooperativa sociale. La durata di tale contratto è di 24 mesi decorrenti dal 1° luglio 2023 (scadenza - salvo proroga - al 30 giugno 2025).

Per una descrizione completa del compendio si rimanda alla relativa Scheda Tecnico-Patrimoniale allegata al Disciplinare di gara.

Tenuto conto della destinazione a Servizi Pubblici del Lotto e della sua provenienza, si intende determinare le principali clausole riguardanti la disciplina del diritto di proprietà superficaria, le caratteristiche, le modalità, la tipologia e le forme di utilizzazione del bene e le ulteriori obbligazioni imposte al superficario ed al soggetto gestore della struttura da includere nell'atto notarile, demandando la disciplina di dettaglio all'apposita scheda Tecnico-Patrimoniale del bene.

Considerato che i servizi svolti devono rispondere a criteri stringenti e particolareggiati previsti per le autorizzazioni al funzionamento da parte della Regione Piemonte e per i successivi accreditamenti e considerato, altresì, che le relative tariffe sono predeterminate dalla normativa regionale, l'Amministrazione non intende ricorrere nell'espletamento della procedura di individuazione del superficario a criteri di valutazione della qualità dell'offerta, ma esclusivamente al prezzo in rialzo sulla base d'asta che verrà proposto dai/dalle concorrenti. Non si ritiene, inoltre, di apporre particolari clausole relative allo svolgimento del servizio, il quale trova già la propria piena regolamentazione in disposizioni legislative nazionali e regionali, che disciplinano anche il regime tariffario.

La procedura di cui trattasi si svolgerà secondo quanto indicato nell'allegato "**Disciplinare**" - che con il presente provvedimento si intende approvare; al citato Disciplinare è allegata **Scheda Tecnico-Patrimoniale** relativa al cespite (**Allegato 1**), che illustra le situazioni di fatto e di diritto note all'Amministrazione con riguardo all'immobile.

Al Disciplinare sono, altresì, allegati i fac-simile dell'istanza di partecipazione (**Allegato 2**), delle dichiarazioni sostitutive di certificazione (**Allegato 3/A ed Allegato 3/B**) e dell'offerta economica (**Allegato 4**), specificamente predisposti per agevolare la partecipazione al pubblico, nell'ottica di una semplificazione procedimentale e di una migliore trasparenza e pubblicità dell'azione amministrativa. L'**Allegato 5** al Disciplinare contiene, invece, l'elenco dei beni mobili di proprietà della Città di Torino presenti all'interno della struttura e che saranno messi a disposizione del soggetto superficario a titolo di comodato gratuito per tutta la durata del diritto di proprietà superficaria.

Alla gara potranno partecipare persone giuridiche/ditte/impresе/società/enti in possesso dei requisiti di ordine generale, cioè che non si trovino in situazioni che comportino la limitazione, la sospensione o la perdita della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione, così come meglio dettagliatamente descritto nell'allegato "**Disciplinare**".

L'offerente (salvo non intenda gestire direttamente la struttura) dovrà, inoltre, possedere, quale requisito di capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale, quello di aver conseguito nel



triennio precedente la partecipazione alla gara un fatturato non inferiore ad euro 1.000.000,00 al netto dell'I.V.A. in attività di gestione di servizi sociali, sanitari o sociosanitari e strutture residenziali sociali o sanitarie.

I predetti requisiti dovranno essere mantenuti per tutta la durata contrattuale.

L'offerente (o l'eventuale diverso gestore) dovrà, infine, essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili (legge 68/99) o attestare la sua non assoggettabilità alla legge 68/99.

Con la stipulazione dell'atto il superficiario si intenderà subentrato a tutti gli effetti di legge alla Città nella concessione d'uso gratuito del locale posto nel sottosuolo di parte dell'unità immobiliare (identificata al C.F. del Comune di Torino al Fg. 1344, part. 278, sub. 6), ospitante la cabina elettrica inventario n. 04862, in favore di AEM Torino Distribuzione S.p.A. (o altra società nella quale si fosse nel frattempo trasformata, scissa, fusa, ecc...), sino alla data di scadenza della predetta concessione d'uso, intendendosi automaticamente costituite le servitù occorrenti per l'accesso, il recesso e la manutenzione del locale.

L'atto di costituzione della proprietà superficiaria dovrà essere stipulato entro il giorno 22 maggio 2025.

La data di stipula potrà essere posticipata esclusivamente per:

- sopravvenute esigenze dell'Amministrazione, tempestivamente e debitamente comunicate all'aggiudicatario;
- ritardo nella conclusione dell'iter finalizzato al rilascio dell'eventuale mutuo richiesto per l'acquisto dell'immobile; tale circostanza dovrà essere debitamente documentata attraverso presentazione di idonea documentazione da parte dell'istituto erogante;
- sussistenza di ulteriori oggettive cause di forza maggiore eccedenti la normale prevedibilità ed evitabilità, idoneamente documentate a cura dell'aggiudicatario/a.

Detta proroga non potrà comunque eccedere il termine del 20 giugno 2025.

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

Si precisa che l'atto di cui alla presente procedura è assoggettato all'imposta di registro nell'aliquota di legge e non ad I.V.A.

Stante il vincolo di destinazione del Compendio immobiliare ad assistenza sociale con prevalente attività socio assistenziale a rilievo sanitario rivolta ad anziani non autosufficienti (RSA), il ricavato dovrà essere imputato su capitoli di entrata in conto capitale che finanzieranno spese in conto capitale, fatti salvi i vincoli di destinazione previsti dalla normativa vigente.

Tutto ciò premesso,

LA DIRIGENTE

- Visto l'art. 107 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267
- Visto l'art. 74 dello Statuto della Città;
- Visto il vigente Regolamento di contabilità armonizzata;
- Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 837 del 18 dicembre 2023, come in ultimo modificata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 705 del 25 novembre 2024;
- Viste le circolari dell'Assessorato al Bilancio, Tributi, Personale e Patrimonio del 30 ottobre 2012 prot. 13884 e del 19 dicembre 2012 prot. 16298;

- Visto il Regolamento per l'acquisizione, gestione e valorizzazione dei beni immobili" della Città n. 397/2021;

DETERMINA

Per le motivazioni indicate in narrativa che qui integralmente si richiamano e che costituiscono parte integrante delle decisioni assunte:

1. di approvare l'indizione della procedura ad evidenza pubblica, con il metodo delle offerte segrete, per la costituzione del diritto di proprietà superficiaria cinquantennale sull'immobile di proprietà comunale indicato in premessa, con vincolo di destinazione ad assistenza sociale con prevalente attività socio assistenziale a rilievo sanitario rivolta ad anziani non autosufficienti (RSA), alle condizioni tutte previste dal Disciplinare di cui al successivo punto 2 e dalla presente determinazione di indizione d'asta;
2. di approvare l'allegato "Disciplinare" - con annessi scheda Tecnico-Patrimoniale del Lotto oggetto della procedura (Allegato 1), fac-simile dell'Istanza di partecipazione (Allegato 2), fac-simile della Dichiarazione sostitutiva di certificazione (Allegati 3/A e 3/B), fac-simile dell'Offerta economica (Allegato 4) ed Elenco beni mobili (Allegato 5);
3. di demandare a successivi provvedimenti i necessari adempimenti di carattere contabile;
4. di dichiarare che il presente provvedimento non rientra tra quelli indicati all'art. 2 delle disposizioni approvate con determinazione n. 59 (mecc. n. 2012 45155/066) datata 17 dicembre 2012 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;
5. di dare atto che il presente provvedimento non comporta oneri di utenza;
6. di dare atto che la presente determinazione è stata sottoposta al controllo di regolarità amministrativa ai sensi dell'art. 147-bis TUEL e che con la sottoscrizione si rilascia parere di regolarità tecnica favorevole;
7. di dare atto che il presente provvedimento non è rilevante ai fini della pubblicazione nella sezione internet "Amministrazione aperta";
8. di dichiarare ai sensi dell'art. 6 bis della L. n. 241/1990 e delle disposizioni del Codice di Comportamento della Città l'insussistenza di conflitto di interesse, anche potenziale in capo alla sottoscritta.

Dettaglio economico-finanziario

LA DIRIGENTE
Firmato digitalmente
Simonetta Cei